

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
豊橋（県）-1 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
豊橋（県）-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 伴野 幸宏
鑑定評価額	11,700,000 円		1㎡当たりの価格	60,700 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] 路線価又は倍率 倍率種別	46,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月17日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				豊橋市多米東町3丁目5番13外		②地積 (㎡)	192 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (60, 100)
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅、農家住宅が混在する郊外の閑静な住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	豊橋 7.5km		(その他)
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 110 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 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、6 m市道	交通施設	豊橋駅 東方7.5km	法令規制	1 低専 (60, 100)
	⑤地域要因の将来予測		区画が整然とした住宅地域である。地域要因に特段の変化はなく当面現状を維持すると予測される。							
(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 60,700 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、豊橋市東部の住宅地域一円である。需要者は豊橋市在住の市内基幹産業の従業者が中心である。当該地域は豊橋駅への接近性がやや低いものの区画整然とした良好な住環境を持ち、需要は堅調で、安定的な住宅地供給がされていることから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1200万円程度。新築建売住宅は4000万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	標準地において経済的合理性を有する共同住宅の想定は不合理であることから収益価格は試算しない。周辺地域において一部に共同住宅が介在するものの、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、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、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	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 0.0
	標準地番号 豊橋-1								交通 0.0	交通 +1.0
	公示価格 70,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[121.7]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	60,400	環境 0.0	環境 +17.0	
								画地 0.0	行政 +3.0	
								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 0.0	地域要因 街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通 0.0	交通 +1.0
								環境 0.0	環境 +17.0	
								画地 0.0	行政 +3.0	
								行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格変動要因	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。				
	前年標準価格 60,700 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。				
	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 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みつば不動産鑑定事務所
豊橋（県）-2	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	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	27,200 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4日	(6) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 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	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		豊橋市神野新田町字セノ割33番				②地積(㎡)	743	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	農家住宅が多く、周囲に農地が見られる住宅地域	西10.5m市道	水道、ガス、下水	豊橋6.1km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲 東 200 m、西 100 m、南 300 m、北 300 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 21 m、奥行 約 33 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	臨海部集落	街路 10.5m市道	交通施設	豊橋駅西方6.1km	法令規制	「調区」(60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅を主とする住宅地域であり、当面は現状のままの推移するものと予測する。当該地域は市街化調整区域内の臨海部に在って需要は弱く、地価は横這い乃至は弱含み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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 27,200 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	同一需給圏は主に豊橋市の外周部の市街化調整区域内にある住宅地域一円である。需要者は地縁性を有する市内在住者が中心であり、外部からの転入はほとんど見られない。近隣地域は三河湾沿岸部に近い農家集落地域で、利便施設からの接近性が低く、浸水リスクもあるため、需給共に低調である。市街化調整区域内の宅地取引は総じて少なく、画地規模等により取引価格にバラツキがあるため、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、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。当該地域は旧来からの農家集落地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益価格は試算しなかった。近隣地域は農家住宅を主体としており、居住環境等に基づき価格形成が行われる地域であることから、本件では、市場の実態を反映した比準価格を採用し、周辺標準地との検討を踏まえ、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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 豊橋-6							交通 0.0	交通 +4.0		
	公示価格 33,700 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [124.3]	[100.0] 100	27,100	環境 0.0	環境 +22.0			
							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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	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 +22.0			
							画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等から	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因	[一般的要因] 当市は東三河の中核市で地価は全般的に安定しており、土地取引も堅調に推移しているが、建築費高騰により地価への影響が懸念される。						
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 住環境には特段の変化は見受けられない。生活利便性の低い臨海部集落への選好性は弱く、地価は弱含み傾向である。						
	前年標準価格 27,400 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 -0.7 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	OFFICEナスカ
豊橋(県)-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 岩田 肇
鑑定評価額	22,400,000 円		1㎡当たりの価格	130,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) [令和6年1月]路線価又は倍率	100,000 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					豊橋市向山台町5番11	②地積(㎡)	172	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S2	中規模一般住宅が多い閑静な台地上の住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	豊橋1.9km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 130 m、南 50 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 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、6 m市道	交通施設	豊橋駅東方1.9km	法令規制	1 住居(60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	丘陵地に位置した生活環境が良好な住宅地域である。今後も当面は現状を維持し、地価はやや強含みで推移すると予測する。									
(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		+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			130,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格			/ 円/㎡						
	原価法	積算価格			/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格			/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、豊橋市東部の住宅地域である。需要者の中心は、市内在住の住宅取得を目的とする一次取得者が中心であり、周辺市町からの転入も見られる。高台の閑静な住宅地であり、住宅地としての品等も高く、居住環境並びに生活利便性にも優れた地域であるため人気があり、市場への供給物件は不足がちで需要は堅調に推移している。市場の中心価格帯は、土地で2000万～2500万円程度、新築戸建住宅で3800万～5000万円程度の価格設定である。										
(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を有する取引事例から比準して求めたものであり、実証的な価格であり説得力は高い。一方、基準地は規模が小さく共同住宅等の建物想定が非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。近隣地域は居住の快適性が重視され、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、市場実態を反映した比準価格を採用し、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	街路	0.0
	標準地番号 豊橋-11							標準化補正	交通	0.0	交通
(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	0.0	街路	0.0
	前年指定基準地の価格							標準化補正	交通	0.0	交通
(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 価格変動要因	一般的要因	豊橋駅周辺の住宅地や利便性や環境に優れた地域は、需要が強く価格は上昇傾向で推移し、郊外でも割安感から概ね安定的に推移している。	地域要因	生活利便性に優れた高台の住宅地域であり、地域要因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。
	前年標準価格	129,000 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 豊橋-11										
	公示価格	129,000 円/㎡									
	②変動率	年間	+0.8 %	半年間	+0.8 %						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
豊橋(県)-4 宅地-1

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
豊橋(県)-4	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	20,400 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	[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	豊橋市東七根町字松端157番1外	②地積	511 ()	⑨法令上の規制等	「調区」(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
	1.2:1	住宅W2	農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域	東5.8m市道、北側道	水道、下水	二川7km
						(その他)
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西150m、南200m、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24m、奥行約20m、規模500㎡程度、形状ほぼ長方形	④地域的特性	特記事項	特にない	街路5.8m市道
				交通施設	二川駅南方7km	法令「調区」(60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅等が混在する既存住宅地域であり、特段の変動要因はなく、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。地価は弱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	20,400 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	同一需給圏は豊橋市南部及び田原市の市街化調整区域に存する農家住宅地域である。需要者は農家住宅地域内に地縁性を有する者が大半で、外部からの転入者は殆ど見られない。豊橋市の人口は減少傾向であり、農家住宅地域内の不動産需要は弱く、その需要も地縁性を有するものが大半であるため、市場流動性が低く、地価は下落傾向で推移している。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	市街化調整区域内の農家住宅地域に存し、共同住宅等の収益物件も殆どなく、賃貸市場が未成熟であり、公法上の規制等からも賃貸用建物を想定することが困難であることから、収益価格は試算しなかった。不動産取引は自己使用目的が中心であり、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる地域であるため、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を採用し、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/㎡)
	標準地番号					
	豊橋-38					
	公示価格	[100.0] 100	100	100	[100.0] 100	20,300
	18,000 円/㎡					
(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	[] 100	100	100	[] 100	
	円/㎡					
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況	[一般的] 豊橋市において人口は減少傾向、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。			
	■ 継続 □ 新規		[地域] 豊橋市の外延部に位置する農家住宅地域であり、住宅地に対する需要は低調で、地価は下落して推移している。			
	前年標準価格	20,500 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 -0.5 % 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
豊橋(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中谷総合鑑定
豊橋(県)-5	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
鑑定評価額	12,200,000 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] 52,000 円/㎡
(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
(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	豊橋市牛川町字西郷23番31	②地積(㎡)	177	⑨法令上の規制等	1低専(60,100)
	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
	1:1.2	住宅W2	一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域	南東5.3m市道	水道、ガス	豊橋5.3km
						(その他)
(2) 近隣地域	①範囲	東300m、西200m、南150m、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	街路	基準方位北、5.3m市道	交通施設
					豊橋駅北東方5.3km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	周辺にて施工中の区画整理事業があるものの、街区未整備で農地等も見られる住宅地域であるため、当面は現状を維持しながら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	69,000 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	同一需給圏は主として豊橋市市街地北東部の住宅地域である。需要者の中心は市内に居住する自己使用目的の一次取得者層である。市場の需給動向としては、市内中心よりやや距離があり、また周辺にて施工中の区画整理事業があるものの、近隣地域は街区未整備であるため、地価水準が低い。そのため一定の需要は認められる。需要の中心となる価格帯は、土地で1,000万円～1,500万円程度、新築戸建住宅で2,500万円～3,200万円程度である。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者は、主に自己使用目的の一次取得者であり、対象基準地の画地規模が小さく、経済合理性を有する収益不動産の想定が不合理であることから収益還元法を適用できなかった。よって、実際の取引であり実証的で市場性を反映している比準価格を採用し、今後の経済状況、類似の標準地との検討を踏まえて、対象基準地の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					
	豊橋-32					
	公示価格	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	[105.0] 100	68,500
	68,300 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対象基準地の比準価格(円/㎡)
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	
	円/㎡					
(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	[一般的要因] 豊橋市の人口は微減傾向。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傾向。			
	■ 継続 ☐ 新規		[地域要因] 周辺にて施工中の区画整理事業はあるものの、近隣地域は街区未整備で、土地利用状況に特段の変化は認められない。			
	前年標準価格	68,500 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 +0.7 %	半年間 %			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	OFFICEナスカ
豊橋(県)-6	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 岩田 肇
鑑定評価額	23,700,000 円	1㎡当たりの価格	34,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和6年 7月 5日	(6) [令和6年1月] 路線価又は倍率	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	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市横須賀町宮前4番				②地積 (㎡) 697 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60, 200)		
	台形 1.5:1	住宅 W2	農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域	北東3.8m市道	水道、ガス、下水	下地 300m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 230 m、西 100 m、南 50 m、北 80 m			②標準的使用		農家住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 30 m、規模 650 ㎡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	3.8m市道	交通施設	下地駅 西方300m	法令規制	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		古くからの農家集落地域で、浸水リスクを有するものの、価格水準の低い線引前宅地に注目が集まりつつあり、当面は現状を維持し、地価はほぼ横ばい傾向で推移すると予測する。							
(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		34,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない	
	収益還元法		収益価格		／ 円/㎡					
	原価法		積算価格		／ 円/㎡					
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、豊橋市及び豊川市の市街化調整区域内の住宅地域。需要者の中心は、地縁性を有する圏内の居住者がほとんどで、農家集落的な住宅地域であることから外部からの転入者は極めて少ない。市場の需給動向は、河川に近いことから浸水リスクを有する立地であるが、駅に近い利便性を有する市街化調整区域に位置するため、価格はほぼ横ばい状態にある。地縁性を有した取引が多いため、需要の中心となる価格帯及び総額等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	周辺は農家住宅が主体の市街化調整区域であり、賃貸需要が未成熟な地域であるため収益価格は試算をしなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域において多数の取引事例から求めた実証的な価格であり説得力は高い。近隣地域は周辺環境や生活利便性が重視され、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。従って、市場実態を反映した比準価格を採用し、周辺公示価格からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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
	標準地番号 豊橋-41									
	公示価格 30,400 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.3]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	34,000			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の一般的要因						
	前年標準価格 34,000 円/㎡			豊橋駅周辺の住宅地や利便性や環境に優る地域は、需要が強く価格は上昇傾向で推移し、郊外でも割安感から概ね安定的に推移している。						
	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			③ 価格変動要因の地域要因						
	標準地番号 公示価格 円/㎡			周辺の利用状況等には、特段の変動は見られないが、低地への浸水リスク及び不安は今後も続くと思料する。						
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %	③ 価格変動要因の個別的要因					
					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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市柱九番町7番				②地積 (㎡)		212 ()		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 住居 (60, 200)						
	1:1.5	住宅 L S 2		中規模一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域		北西5m市道		水道、ガス、下水		愛知大学前 300m		(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 150 m、南 40 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 ㎡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		愛知大学前駅 北西方300m	法令 規制	1 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は高台の中規模一般住宅の中にアパート等が散見される住宅地域で、地域要因は当面現状維持と予測する。															
(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				107,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格				16,500 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、主として豊橋市西部の住宅地域一円である。需要者は豊橋市在住の市内基幹産業の従業者が中心である。当該地域は最寄駅から徒歩圏内で、区画整然とした良好な住環境で快適性を有し、需要は堅調で、安定的な住宅地供給がされている事から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2300万円程度。新築建売住宅は4000万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受取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評価決定が妥当である。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) 公示価格を標準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊橋-26		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)		⑦内訳 標準化補正		街路 0.0 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 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 105,000 円/㎡		[100.0] 100		100 [105.0]		100 [93.1]		[100.0] 100		107,000							
(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 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検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 105,000 円/㎡				③ 価格変動要因		[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] 高台に位置した閑静な住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。											
	②変動率 年間 +1.9 % 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
豊橋(県)-8	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 福岡 洋介
鑑定評価額	27,800,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市西岩田4丁目6番14				②地積 (㎡)	273 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (60, 100)	
	1:3	住宅 W2	中規模一般住宅のほかに空地も見られる住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	豊橋 4.1km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 170 m、西 80 m、南 80 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 30 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 基準方位 北 6 m市道	交通施設 豊橋駅 東方4.1km	法令規制	1 低専 (60, 100)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い住宅地域として既に熟成しており、当面現状のまま推移していくものと思われるが、環境良好な地域で、地価水準も堅調に推移していくものと予測するが、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			102,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格			23,300 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：主に豊橋市の市街化区域内東部方面に位置する住宅地域である。需要者の属性：豊橋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：利用状況等に特段の変化は認められないが、住環境は良好な地域で、需要も堅調な状況にあるものと判断した。市場での需要の中心となる価格帯：土地の価格水準は対象基準地の規模で2800万円程度、建売物件で3000万円から4000万円程度である。									
(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、豊橋駅の東方に位置する中規模一般住宅のほか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、収益性よりも利便性・快適性を重視する住宅地域で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はかなり低位に試算された。したがって、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地	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 0.0	
	標準地番号 豊橋-11							交通 0.0	交通 +9.0	
	公示価格	[100.0]	100	100	[105.0]	101,000		環境 0.0	環境 +18.0	
	129,000 円/㎡	100	[102.0]	[131.2]	100			画地 +2.0	行政 +2.0	
							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 0.0	地域要因 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	交通 +9.0	
							環境 0.0	環境 +18.0		
							画地 +2.0	行政 +2.0		
							行政 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格形成要因の	[一般的] デフレからインフレ経済へ、低金利から金利上昇社会への構造変化と緩やかな人口減少等より、不動産市場では二極化が顕在化している。 [地域] 利用状況等に特段の変化は認められないが、居住環境は良好であるため、需要は堅調な地域である。 [個別的] 個別的要因に変動はない。					
	■ 継続 □ 新規									
	前年標準価格 101,000 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 +1.0 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	OFFICEナスカ
豊橋(県)-9	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 岩田 肇
鑑定評価額	31,900,000 円		1㎡当たりの価格	115,000 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	88,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 豊橋市つつじが丘3丁目9番4外	②地積(㎡) ()	③法令上の規制等 1 中専 (60, 200)
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅のほかにアパート等も混在する区画整理後の住宅地域
		⑥接面道路の状況 南東6m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 豊橋 3.1km	(その他)
(2) 近隣地域	①範囲 東 300 m、西 50 m、南 250 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 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性 特記事項 特になし	⑤標準方位北、6 m市道	⑥交通施設 豊橋駅 南東方3.1km
	⑤地域要因の将来予測 生活利便性に優れた居住環境の良好な住宅地域であるが、周辺地域では供給が増加しているため、地価は当面横ばいで推移すると思われる。		⑦法令規制 1 中専 (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 +5.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 115,000 円/㎡	
	収益還元法	収益価格 24,400 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	同一需給圏は豊橋市の中心市街地周辺に位置する住宅地域である。主な需要者は、市内在住の住宅取得を目的とする一次取得者が中心であるが、圏外からの転入者も見られる。区画整理後の画地であるため市場競争力が強く、安定した住宅需要が見込まれる地域であるが、周辺では多数の分譲地販売が行われ供給過多により価格は横ばいの状態にある。需給の中心価格帯は土地で1,500～1,800万円、建売物件は3,500～3,800万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	アパート等の賃貸物件も認められるが、賃貸物件に係る新規供給の多くは節税目的の遊休地活用等であり、賃料水準は土地取得費の回収を必要としない水準のため、収益価格は低位に求められた。周辺地域は自己使用目的の取引が支配的な住宅地域であるため、市場参加者の属性を踏まえ、豊橋市内の住宅地から選択した信頼できる取引事例に基づいた比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。		
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 豊橋-11 公示価格 129,000 円/㎡	②時点修正 [100.8] 100	③標準化補正 100 [102.0]
		④地域要因の比較 100 [116.6]	⑤個別的要因の比較 [105.0] 100
		⑥対象基準地の規準価格(円/㎡) 115,000	⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 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 前年指定基準地の価格 円/㎡	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 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) 対象年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 115,000 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/㎡	③ 価格変動要因 変動状況 ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	一般的要因 豊橋駅周辺の住宅地や利便性や環境に優る地域は、需要が強く価格は上昇傾向で推移し、郊外でも割安感から概ね安定的に推移している。 地域要因 周辺地域一帯ではミニ開発による土地分譲が行われ、供給過剰感により価格はほぼ横ばいで推移している。 個別的要因 個別的な要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社桜木不動産コンサルタント豊橋事務所
豊橋(県)-10	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 佐々木 絹夫

鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	36,200 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]	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
(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所在地番並びに「住居表示」等		豊橋市中原町字瓶焼25番				②地積 (㎡)	482	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、一般住宅 等が混在する住宅地 域	北4.3m市道	水道、 下水	新所原 1.1km		(その他)					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 120 m、西 80 m、南 50 m、北 60 m				②標準的使用 農家住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模		500 ㎡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. 3 m市道	交通 施設	新所原駅 西方1.1km		法令 規制	「調区」 (60, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は、交通利便性の良い立地条件下にある集落地域で地域の利用状況に特段変化は見られない。今後も同傾向で推移していくものと見込まれ、地価は、地域の特性を反映し安定基調で推移していくものと見込まれる。											
(3)	①最も有効使用の判定		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 36,200 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	同一需給圏の範囲：主に市南部、東部にかけて広がる市街化調整区域内における集落地域一円である。需要者の属性：主に市南部、東部に地縁性を有する一次取得者である。市場の需給動向：外部からの流入が少ないため需要は弱いが当該地域は鉄道駅まで1.1kmと比較的交通利便性が良いため需要もあり市場は安定している。市場での需要の中心となる価格帯：土地は総額で600万円～3000万円程度であり、バラつきが見られる。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は市東部静岡県境付近に広がる集落地域で農家住宅、一般住宅、農地等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、又、経済的に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。よって、本件では、最近の不動産市場での動向を反映して求められ、実証的な価格である比準価格を採用し、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 標準地番号 豊橋-36		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 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 -3.0 +5.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 37,100 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	[100.0] 100	36,100						
(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 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 36,200 円/㎡				③ 価格 変動 状況 要因 の		[一般的 要因] 東海地方における企業の設備投資は増加傾向、住宅投資は弱い、雇用・所得情勢は緩やかに改善しており、業況感は改善が続いている。						
	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] 市街化調整区域内の集落であるが、東海道本線の利用が可能な交通便の比較的良好な立地条件にあることより安定して推移している。						
	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。						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年 7月 10日提出
豊橋(県)-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 松島不動産鑑定事務所
豊橋(県)-11	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 松島 教
鑑定評価額	18,500,000 円		1㎡当たりの価格	80,700 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	63,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				豊橋市飯村南4丁目9番26		②地積 (㎡)	229 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (60, 100)	
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅の中にアパート等が混在する区画整理後の住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	豊橋 5.4km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 40 m、南 60 m、北 80 m				②標準的使用 低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 基準方位北 6 m市道	交通施設	豊橋駅 南東方5.4km		1 低専 (60, 100)	
	⑤地域要因の将来予測	熟成した住宅地域であり、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 80,700 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 13,400 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、豊橋市の市街化区域で、中心市街地を取り囲む住宅地域である。主たる需要者は市内在住の一次取得者であり、同一需給圏外からの転入も見られる。中心市街地から離れているが、地価水準が低いと一定の需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地で1200万円～2000万円程度、新築戸建住宅で3000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。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、収益性よりも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、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、類似の標準地との検討結果を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊橋-14		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 0.0
	公示価格 81,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[102.0] 100	80,800		交通 0.0	街路 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	交通 -1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	環境 +4.0
(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 80,700 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[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] 個別的な要因に変動はない。				
	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	株式会社岡崎不動産鑑定事務所
豊橋(県)-12	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 伴野 幸宏
鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	70,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	53,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年 6月 17日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市大脇町字大脇 3 3 番 1 2			②地積 (㎡)	267 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅のほかに農地も見られる住宅地域	南 5.4m 市道	水道、ガス、下水	二川 1.7km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 110 m、北 50 m			②標準的使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.4m 市道	交通施設	二川駅 東方 1.7km		法令 規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、中規模一般住宅のほかに農地も見られる住宅地域である中、住宅地として熟成度が高まっ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 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		70,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		16,500 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	同一需給圏は豊橋市内における東部方面に位置する市街地を中心とした住宅地域である。需要者は豊橋市在住の市内基幹産業の従業者が中心である。当該地域は区画がやや雑然としているものの良好な住環境を有している。需要は比較的に堅調で地価も安定しているものと判断される。需要の中心となる価格帯は対象標準地の規模で 1 9 0 0 万円程度。新築建売住宅は 3 8 0 0 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、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) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊橋-2		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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 +11.0
	公示価格 73,400 円/㎡		$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[111.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	69,900			
(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) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 69,200 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。 [地域要因] 中心部からはやや離れ、雑然とした住宅地域ではあるが、居住誘導区域内であり、地価は概ね堅調である。 [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 公示価格 円/㎡									
	②変動率 年間 +1.2 % 半年間 %									

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年 7月 10日提出
豊橋(県)-13 宅地-1

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
豊橋(県)-13	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	80,400 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	[令和6年1月] 63,000 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
(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	豊橋市多米西町1丁目2番13	②地積(㎡)	209	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
	1:1.2	住宅W2	一般住宅のほか、作業所、駐車場等が混在する住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	豊橋5km
						(その他)
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 40 m、南 40 m、北 20 m	②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模	200 ㎡程度、形状	ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記事項	特にない	基準方位北、6 m	交通施設	豊橋駅 東方5km
						法令規制
	⑤地域要因の将来予測	区画整理済の混在住宅地域であり、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	80,400 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	18,900 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JR豊橋駅の東方に位置する郊外の住宅地域である。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。最寄駅から離れた住宅地域であるが、地盤が良好な住宅地に対する需要は底堅く、地価は概ね横這いで推移している。土地は1,000～1,500万円程度、新築戸建物件は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	周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、自己使用目的の住宅用地の取引が中心であり、共同住宅等の賃貸目的での取引は少なく、収益性よりも居住性及び快適性が重視され価格形成される地域であるため、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、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/㎡)
	標準地番号 豊橋-1					
	公示価格	[100.0] 100	100	100	[102.0] 100	80,000
	70,000 円/㎡		[100.0]	[89.3]		
(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	[] 100	100	100	[] 100	
	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 80,400 円/㎡	③ 変動状況	[一般的要因] 豊橋市において人口は減少傾向、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] 豊橋市の郊外に位置する区画整理済の混在住宅地域であり、住宅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	中谷総合鑑定
豊橋(県)-14	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
鑑定評価額	16,500,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 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3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 80,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍 倍率種別
(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		豊橋市弥生町字西豊和4 8 番 1 0				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)				
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5.2m市道	水道、ガス、下水	南栄 660m		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 100 m、南 150 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 9 m、奥行 約 18 m、規模 160 ㎡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. 2 m市道	交通施設	南栄駅 南東方660m	法令規制	1 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅が多くみられる既成住宅地域であり、地域に特段の変動要因はない。現状のまま推移すると予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0. 0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 100,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、豊橋鉄道渥美線沿線の市街化区域に存する住宅地域一円である。需要者は主に同市内在住の一次または二次取得者層と考えられる。街路がやや狭小な地域であるが、豊橋鉄道渥美線沿線の住宅地で駅徒歩圏内であるため利便性が高く、一定の需要が認められ、地価水準は概ね堅調である。需要の中心となる価格帯は土地が1, 6 0 0 ~ 2, 2 0 0 万円程度であり、新築戸建が2, 8 0 0 ~ 3, 8 0 0 万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等もみられるが、戸建住宅を中心とする住宅地域である。取引の中心は快適性等に注目した自己利用目的の更地または戸建住宅で、これらについて信頼性の高い事例収集が可能であった。一方、対象基準地の規模などから賃貸住宅の建築想定は経済合理性の観点から現実的ではなく収益還元法は非適用とした。以上より市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連を考慮して鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格をとした	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	地域要因	街路	+1.0	
	標準地番号 豊橋-26							交通	0.0		交通	0.0	
	公示価格	$\frac{[100. 0]}{100}$	100	$\frac{100}{[105. 0]}$	$\frac{100}{[100. 0]}$	$\frac{[100. 0]}{100}$		環境	0.0		環境	-1.0	
	105,000 円/㎡					100,000		画地	+5.0		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		$\frac{[\quad]}{100}$	100	100	$\frac{[\quad]}{100}$			交通			交通	
	円/㎡								環境			環境	
								画地			行政		
								行政			その他		
								その他					
(10) 対象基準地の前からの検討	①-1 対象基準地の検討				③ 価格変動要因	一般的要因							
	■ 継続 □ 新規					豊橋市の人口は微減傾向。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傾向。							
	前年標準価格 99,600 円/㎡					地域要因							
	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					駅から徒歩圏内の住宅地域で近隣周辺の大規模開発が進み、地価は概ね堅調に推移している。							
	□ 代表標準地 □ 標準地					個別的要因							
	標準地番号					個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間	+0.4 %	半年間	%								