

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)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛三不動産鑑定
豊橋(県)5-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
鑑定評価額	35,900,000 円		1㎡当たりの価格	186,000 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) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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		豊橋市花田一番町7 2番				②地積 (㎡)	193 ()	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	
	1:3	店舗兼共同住宅 R C 7F1B	店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域		東30m県道	水道、ガス、下水	豊橋 250m		(その他) 駐車場整備地区 (90, 400)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 70 m、北 150 m				②標準的使用	中高層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 24 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	3 0 m県道	交通施設	豊橋駅 西方250m	法令規制	商業 駐車場整備地区 (90, 400) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	交通量の多い幹線沿いに位置し、主に住宅併用型建物が多い地域であって、利用状況は今後とも現状で推移するものと予測する。地価水準は豊橋駅徒歩圏内物件の需給逼迫状況から、やや強含みの推移と予測される。								
(3) 最も有効使用の判定	中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 189, 000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 102, 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	同一需給圏は豊橋駅から概ね 1 k m 圏内に所在する商業地域。需要者は市内の事業法人、個人投資家、不動産開発業者等。同駅西口一帯は東口に比して従来商況性が低く市場は落ち着いていたが、立地適正化計画に基づく都市機能誘導施策や同駅周辺再開発に伴う需要の高まり等から、ここ数年地価は強含みに推移している。需要の中心となる土地部分の価格帯は対象基準地の画地規模で総額 3 5 百万円前後と把握されるが、利用目的により振幅が大きい傾向にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は店舗、事務所等が建ち並ぶ幹線道路沿いに位置する。比準価格は、相対的規範性に優る取引事例を重視して試算した。収益価格は、地域的特性や投資採算性を踏まえて 5 階建店舗兼事務所ビルを想定して試算したが、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建築費上昇等を反映し低位に求められた。よって、実証的な比準価格を重視して収益価格を関連づけ、標準地から規準した価格との均衡に留意の上、鑑定評価額を決定した。									
(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 豊橋5-9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -3.0 環境 -15.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	公示価格 148, 000 円/㎡	[101. 4] 100	100 [100. 0]	100 [80. 8]	[100. 0] 100	186, 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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 184, 000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 当市は東三河中心都市として地価は従来安定しており、豊橋駅周辺を主とする再開発、産業道路の整備・充実等から市況は底堅く推移。 [地域要因] 近隣地域の利用状況に変化は見られないが、豊橋駅西口至近の民間再開発事業や同駅東口周辺の需要増等が当地域へも波及しつつある。 [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. 1 % 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)5-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 伴野 幸宏
鑑定評価額	36,100,000 円		1㎡当たりの価格	119,000 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]	94,000 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		豊橋市八町通3丁目3番				②地積 (㎡)		303 ()		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, 300) 準防
	不整形 1:2.5	事務所 R C 4		中低層の店舗、事務所等の多い国道沿いの商業地域		南40m国道		水道、ガス、下水		豊橋 1.6km		(その他) (90, 300)
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 150 m、南 0 m、北 30 m				②標準的使用		中低層の事務所地			
	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 ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項			
	④地域的特性		特にない		街路 40m国道		交通施設		豊橋駅 東方1.6km		法令 近商 (90, 300) 準防 規制	
	⑤地域要因の将来予測		中心市街地外周部の幹線道路沿いの商業地域であり、地域に特段の変動要因はなく、地域要因は当面現状維持と予測する。									
(3)	最有効使用の判定		中低層の事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因		形状 -1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		126,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		形状 -1.0			
	収益還元法		収益価格		75,900 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橋駅周辺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橋市内及び周辺市町村の個人事業者や法人等が中心で、一部個人投資家の参入も見られる。周辺では警察署や市役所等公共施設がみられ、市電停にも近いため利便性が良好であり、商業地としての需要は用途の多様性をも反映し、底堅く推移している。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	標準地周辺は賃貸用事務所ビルも散見される商業地域であ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。需要者は収益性を考慮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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊橋5-12		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 100,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[83.7]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	118,000		交通 0.0		交通 -4.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -11.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			画地 0.0		行政 -2.0	
(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 114,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 駅前は地元企業や投資家等の潜在的需要は強いが供給量が少なく、郊外沿道型店舗敷地は一定規模以上の画地に対する需要が中心である。						
	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] 市電沿線の交通利便性が見直されている一方で、地域要因に特段の変動はない。						
	②変動率 年間 +4.4 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因の変動はない。						

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所在地及び地番並びに「住居表示」等

豊橋市広小路1丁目32番

②地積

220

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

商業
(80, 600)
防火

1:1.5

店舗兼住宅
R C 5

小売店舗、飲食店等の中層ビルが建ち並ぶ駅に近い商業地域

北20m市道

水道、ガス、下水

豊橋
300m

(その他)
駐車場整備地区
(100, 600)

(2) 近隣地域

①範囲

東 80 m、西 80 m、南 20 m、北 40 m

②標準的使用

中層店舗兼事務所地

③標準的画地の形状等

間口 約 11 m、奥行 約 20 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形

④地域的特性

特記事項

特にない

街路

20m市道

交通施設

豊橋駅
東方300m

法令規制

商業
駐車場整備地区
(100, 600)
防火

⑤地域要因の将来予測

中層ビルが建ち並ぶ準高度商業地域であり、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。地価は豊橋駅周辺で再開発等が進む中で強含みに推移しているが、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

中層店舗兼事務所地

(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

420,000 円/㎡

収益還元法

収益価格

225,000 円/㎡

原価法

積算価格

／ 円/㎡

開発法

開発法による価格

／ 円/㎡

(6) 市場の特性

同一需給圏は主として豊橋市中心部の商業地域である。需要者は同一需給圏内に事業拠点を有する大中法人及び個人事業主等が中心であり、不動産事業者や投資目的の需要者等も見られる。旧来から豊橋駅周辺の供給は少なく、駅前再開発の一部開業や堅調なマンション販売による人口増加等から希少性が増しており、不動産需要は堅調で、地価は上昇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

貸店舗、事務所等の収益物件も見られる豊橋駅に近い商業地域であり、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重視し、収益価格を比較考量し、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

標準地番号

豊橋5-1

②時点修正

③標準化補正

④地域要因の比較

⑤個別的要因の比較

⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)

⑦内訳

標準化補正

街路 0.0
交通 0.0
環境 0.0
画地 +5.0
行政 0.0
その他 0.0

地域要因

街路 +1.0
交通 +2.0
環境 +38.0
行政 0.0
その他 0.0

公示価格

600,000 円/㎡

$\frac{101.3}{100}$

$\frac{100}{105.0}$

$\frac{100}{142.2}$

$\frac{100.0}{100}$

407,000

700,000

(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 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 +2.0
環境 +38.0
行政 0.0
その他 0.0

前年指定基準地の価格

円/㎡

$\frac{\quad}{100}$

$\frac{100}{\quad}$

$\frac{100}{\quad}$

$\frac{\quad}{100}$

$\frac{\quad}{\quad}$

700,000

(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

390,000 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 +4.4 %

半年間 %

③ 変動状況

価格形成要因の

[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。

[地域要因]

豊橋駅前に続く準高度商業地域であり、希少性から商業地に対する需要は堅調で、地価は上昇して推移している。

[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	株式会社愛知県不動産鑑定センター
豊橋(県)5-4	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	27,400,000 円		1㎡当たりの価格	180,000 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 140,000 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		倍率種類 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				豊橋市萱町4 5 番			②地積 (㎡)	152 ()	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, 500) 防火		
	1:4	店舗兼事務所 S4		中層の事務所、店舗等が多い商業地域		西20m市道	水道、ガス、下水	豊橋 550m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 500)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 40 m、南 20 m、北 70 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 6 m、奥行 約 25 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	2 0 m市道	交通施設	豊橋駅 北東方550m		法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 500) 防火	
	⑤地域要因の将来予測		豊橋駅から徒歩圏内に位置する商業地域であり、供給物件の不足等に起因する希少性と投資需要も堅調であることから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	中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 180,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 82,800 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	同一需給圏は都市中心部である豊橋駅から概ね徒歩圏内に位置する商業地域で需要者は飲食店や物販店、事務所等の出店を目的とする法人が中心である。また画地規模の大きい土地ではマンション用地としての需要も期待される。豊橋駅から徒歩圏内の土地は供給物件の不足による希少性と需要の底堅さに支えられ、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。収益価格は賃貸物件の競合も多く、建築コスト上昇を反映した元本価値に見合う賃料形成には至らず低位に求められた。投資目的も含んだ資産価値を重視する当該近隣地域の地域的特性を鑑み、比準価格を採用して収益価格も参酌し、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		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 豊橋5-5								交通 0.0	交通 -1.0		
	公示価格 151,000 円/㎡		$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	179,000		環境 0.0	環境 -11.0		行政 -2.0
									画地 0.0	行政 0.0		その他 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	地域要因	街路 -1.0
	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 -11.0		行政 -2.0
									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			③価格変動要因		[一般的要因] 為替相場の変動や物価の上昇等はあるが、豊橋市中心部に位置する商業地域の需要は底堅く推移している。 [地域要因] 豊橋駅から徒歩圏内に位置する商業地域であり、供給物件の不足と需要の堅調さもあって、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。						
	前年標準価格 173,000 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 +4.0 %	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
豊橋（県）5-5	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	26,900,000 円		1㎡当たりの価格	131,000 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) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 105,000 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		豊橋市前田中町2番14				②地積(㎡)	205	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	店舗兼事務所S2	中小規模の店舗、一般住宅が混在する近隣商業地域	北東12m市道	水道、ガス、下水	豊橋1.4km	(その他)(90, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 100 m、南 20 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 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	12m市道	交通施設	豊橋駅東方1.4km	法令規制	近商(90, 200)準防	
	⑤地域要因の将来予測		豊橋駅の東方にある中小規模の店舗、一般住宅が混在する近隣商業地域である。近隣地域は土地区画整理済の地域で、地域の商況に大きな変化はなく、当面は、現状を維持して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			131,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格			73,200 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、豊橋市の商業地域。需要者の中心は、地縁性を有する個人事業者及び一般企業・不動産賃貸業を行う不動産会社である。近隣地域は、豊橋市の中心商業地へのアクセスにも優れた商業地域であり、供給が少ないため取引は少ないものの、潜在的な需要は多いものと推察する。市場の中心価格帯は、取引そのものが少なく、また、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、周辺公示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	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	標準化補正	街路 0.0 地域要因 -2.0
	標準地番号 豊橋5-10								交通 0.0 交通 0.0	環境 0.0 環境 -10.0
	公示価格		$\frac{101.7}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{90.8}$	$\frac{100.0}{100}$	131,000		画地 0.0 行政 +3.0	行政 0.0 行政 +3.0
	117,000 円/㎡							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 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				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			③価格変動要因	一般的要因 景気の緩やかな持ち直し傾向や低金利が地価を下支えしている。立地等による二極化傾向が強まっている。					
	☒ 継続 ☐ 新規				地域要因 地域要因に大きな変動はないものの、豊橋市の中心商業地に近く、希少性から地価は上昇傾向が続いている。					
	前年標準価格 129,000 円/㎡				個別的要因 個別的要因に変動はない。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討									
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地									
	標準地番号 公示価格 円/㎡									
	②変動率		年間 +1.6 %	半年間 %						

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)5-6	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 福岡 洋介
鑑定評価額	69,200,000 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4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 79,000 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 豊橋市草間町字二本松6番1外	②地積 (㎡)	692	⑨法令上の規制等	2住居 (60,200)
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 店舗 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 低層の店舗・営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	⑥接面道路の状況 北西16m県道	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 南栄 1.2km	(その他)
(2) 近隣地域	①範囲 東40m、西55m、南150m、北300m	②標準的使用 低層店舗地	③標準的画地の形状等 間口約18m、奥行約40m、規模700㎡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 店舗、営業所等が建ち並ぶ中心部からやや離れた郊外の路線商業地域で、今後とも現状を維持しながら推移するものと思われ、地価水準は安定的に推移するものと予測するが、今後の金利の動向には留意を要する。
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地	(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 100,000 円/㎡	収益還元法 収益価格 40,000 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：豊橋市内の路線商業地域が主な類似地域であるが、市内の商業地域全般が圏域である。需要者の属性：需要者の中心は、法人及び個人事業主である。市場の需給動向：県道沿いの路線商業地域であり、特に地域的な変化は見られ無いが、コロナ禍からの回復により地価水準も底堅く推移しているものと判断した。市場での需要の中心となる価格帯：定期借地権等の活用も考えられる地域で、土地面積・用途等とも絡み、ばらつきが見られる。				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	南栄駅の西方に位置し、低層の店舗・営業所等が建ち並ぶ路線商業地域である。収益価格は、敷地の規模、容積率及び元本価値に見合った純収益を収受し得ない地域状況及び賃貸市場の実態等を反映し、比準価格に対し低位に求められた。したがって市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、商業地を取り巻く不動産市況、地域経済の動向等の一般的要因の検討、代表標準地の半年間の価格変動にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。				
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊橋5-12	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 [100.0]	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100
	公示価格 100,000 円/㎡				⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) 100,000
(9) 指定基準地の検討	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡				⑥対象基準地の比準価格(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 100,000 円/㎡	③ 価格変動要因の状況	[一般的要因] 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。		
	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5-12		[地域要因] 一般的要因等より、商業地需要の選別化が見られる中、沿道型の商業地域として一定の繁華性は維持し、需要は安定的な地域である。		
	公示価格 100,000 円/㎡		[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 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
豊橋(県)5-7	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田中 博文
鑑定評価額	20,800,000 円		1㎡当たりの価格	172,000 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]	135,000 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		豊橋市東小田原町 2 5 番 2				②地積 (㎡)		121 ()		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		商業 (80, 400) 準防	
	1:1.5	店舗 S2		店舗、事業所、住宅が混在する商業地域		北8m市道		水道、ガス、下水		豊橋 650m		(その他) 駐車場整備地区 (90, 400)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 0 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用		低層事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 13 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		
	⑤地域要因の将来予測		店舗、事業所、住宅等が混在する商業地域であるが、利便性が良く駐車場等の用地需要が増えており、隣接地域で行われている再開発の影響を受けている。地価は地域の特性を反映し堅調に推移するものと見込まれる。				交通施設		豊橋駅 南東方650m		法令 商業 駐車場整備地区 (90, 400) 準防 規制		
	⑥地域要因の将来予測		店舗、事業所、住宅等が混在する商業地域であるが、利便性が良く駐車場等の用地需要が増えており、隣接地域で行われている再開発の影響を受けている。地価は地域の特性を反映し堅調に推移するものと見込まれる。				交通施設		豊橋駅 南東方650m		法令 商業 駐車場整備地区 (90, 400) 準防 規制		
(3)	最も有効使用の判定		低層事務所地				(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		172,000 円/㎡		④対象基準地の個別的要因		ない				
	収益還元法		収益価格		101,000 円/㎡		④対象基準地の個別的要因		ない				
	原価法		積算価格		／ 円/㎡		④対象基準地の個別的要因		ない				
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡		④対象基準地の個別的要因		ない				
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊橋駅前中心商業地域の南東側に隣接する商業地域一円であり、その他中心商業地隣接地域も圏内に含まれる。需要者の中心は地元の法人及び個人事業者で、利便性が高いことから特にマンション業者、ハウズビルダー等がその中心となる。周辺地域では開発事業が進んでおり市場は堅調に推移している。市場での需要の中心となる価格帯は土地では総額で1, 4 0 0 万円～3, 0 0 0 万円程度であり、取引規模により価格幅は大きい。												
(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、事務所のほか住宅が混在する商業地域である。地域内店舗等は自用の店舗、事務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思料する。よって取引市場の実態を反映する比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格を規準とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊橋5-11		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 -10.0	
	公示価格 145,000 円/㎡		[102.1] 100	100 [100.0]	100 [86.4]	[100.0] 100	171,000		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 0.0 交通 0.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 -10.0	
(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 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 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			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 167,000 円/㎡				③変動要因		一般的要因 中心市街地の再開発が進む中、豊橋駅前や商況の優れた路線商業地等、収益性の高いエリアへの需要は底堅い。						
	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/㎡				③変動要因		地域要因 マンション増加等市街地再開発事業の進捗により駐車場等の需要が高まっており、地価は堅調で変動の過程にある。						
	②変動率 年間 +3.0 % 半年間 %				③変動要因		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
豊橋(県)5-8	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	111,000,000 円	1㎡当たりの価格	608,000 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	460,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月18日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市広小路1丁目40番1外				②地積 (㎡)	182 ()	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, 600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 600)			
	1:1	店舗 RC5F1B	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南西(駅前広場) 県道、南東側道	水道、ガス、下水	豊橋駅前広場接面				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 0 m、南 50 m、北 30 m		②標準的使用		中高層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、奥行 約 15 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	県道 (駅前広場)	交通施設	豊橋駅駅前広場接面	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 600) 防火	
	⑤地域要因の将来予測	豊橋駅前に位置する中心商業地域であり、立地条件に起因する希少性と周辺における再開発事業等の影響等を受けて、需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向で推移しているものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 622,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 430,000 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	同一需給圏は豊橋市及び周辺都市の中心部に近い商業地域であり、需要者は資本力を有する法人やディベロッパー、投資家等である。豊橋市中心部ではマンション建設を中心に再開発等が行われており、供給物件の不足による希少性とマンション用地を始めとする底堅い需要に支えられて地価は上昇傾向が続いている。このような状況の中、土地の画地条件や市場参加者の属性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	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市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は低層階での賃貸需要は堅調だが、中高層階では空室も見られる等元本価値に見合った賃料形成に至っていないことから、やや低位に求められた。駅前に立地する希少性が重視される地域的特性を鑑み、比準価格を重視して収益価格も比較考量し、最近の不動産市場の動向も踏まえ、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 豊橋5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 600,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [105.0]	100 [/]	[105.0] 100	608,000		交通 0.0	交通 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +5.0	行政 0.0	
(10) 対象年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 580,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因 為替相場の変動や物価の上昇等はあるものの中心商業地域においてはマンション用地としての需要を始め、需要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 標準地番号 豊橋5-1				地域要因 豊橋駅前に位置する商業地域であり、希少性と周辺における再開発事業等の影響を受けて、地価は上昇傾向で推移している。					
	公示価格 600,000 円/㎡				個別的要因 個別的な要因に変動はない。					
	②変動率 年間 +4.8 % 半年間 +1.3 %									

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)5-9 宅地-1

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
豊橋(県)5-9	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田中 博文
鑑定評価額		64,800,000 円	1㎡当たりの価格	129,000 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	100,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市潮崎町 5 4 番			②地積 (㎡)		502 ()	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 (その他) (90, 200)
	1:4	店舗兼住宅 R C 4		飲食店、小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		南東14m県道、背面道		水道、下水	豊橋 2.6km		
(2) 近隣地域	①範囲		東 190 m、西 70 m、南 0 m、北 50 m					②標準的使用		中低層店舗地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	周辺には高層ホテル及び大規模店舗等が立地する。		街路	南東 1 4 m 県道	交通施設	豊橋駅 南西方 2.6km		法令規制	近商 (90, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		全国展開する店舗等が多い路線商業地域で、新規店舗の進出も散見され市況は堅調に推移している。これにより地価は現状維持での推移が見込まれる。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地						(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		129,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		67,800 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	同一需給圏は豊橋駅を中心とする幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は地元の法人及び個人事業者の他、店舗等を全国展開する法人事業者である。当該近隣地域は豊橋駅南西方に存し、ホテルを含む複合商業施設を中心とする商業地域で、地元密着の小売・飲食店舗・事務所等を使用目的とする土地需要が強い。市場における中心価格帯については、駐車場確保との関係もあり取引規模、総額的な価格幅が大きいため把握困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用並びに貸店舗等が混在する路線商業地域で、近年は事業用定期借地権の設定による店舗経営も多い。これら事業用地の取得に際し土地を購入する場合には、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思料する。よって比準価格を重視し、収益価格を関連付け、基準地の単価と総額の関連の適否、代表標準地の価格との均衡に留意し、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 標準地番号 豊橋5-12		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	公示価格 100,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[79.2]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	129,000		交通 0.0		交通 -1.0
								環境 0.0	環境 -20.0		
								画地 0.0	行政 -1.0		
								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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通		交通
								環境	環境		
								画地	行政		
								行政	その他		
								その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 129,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 中心市街地の再開発が進む中、豊橋駅前や商況の優れた路線商業地等、収益性の高いエリアへの需要は底堅い。						
	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/㎡				[地域要因] 近隣地域及びその周辺で全国的規模で展開している店舗等が多く、繁華性が良好であり価格水準は安定している。						
	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)5-10 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)5-10	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 松島 教
鑑定評価額	22,800,000 円		1㎡当たりの価格	136,000 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 105,000 円/㎡ 倍率種別 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 豊橋市花田二番町48番				②地積 (㎡)	168	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			
	1.2:1	店舗兼住宅 S3	店舗併用住宅、事務所、一般住宅が混在する近隣商業地域	北西20m市道	水道、ガス、下水	豊橋 700m		(その他) (90, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 40 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 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	20m市道	交通施設	豊橋駅西方700m		法令規制	近商 (90, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		商住混在型の既成商業地域で、現状を維持しつつ推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗事務所併用地					(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			136,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格			62,000 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、豊橋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、個人事業者であり、同一需給圏外からの参入も見込まれる。豊橋駅から徒歩圏に位置することから利便性が優れており、住宅系を含む用途の多様性が認められるため、需要は底堅く、地価水準は強含みで推移している。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、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 豊橋5-12		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	街路 0.0
	公示価格 100,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [73.8]	[100.0] 100	136,000		交通 0.0	交通 -8.0	交通 -8.0
(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	環境 -19.0	環境 -19.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 -1.0	行政 -1.0
(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 前年標準価格 133,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[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] 利用状況等に特段の変化はないが、中心市街地の不動産需要は底堅く、供給不足も相俟って、地価は上昇傾向にある。						
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	年間 +2.3 % 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)5-11	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
鑑定評価額	64,300,000 円		1㎡当たりの価格	95,000 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率	76,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格	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		豊橋市新栄町字鳥吸5番1外			②地積 (㎡)		677 ()	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		準工 (60, 200)	
	1:1	店舗 S2		飲食店、営業所等が 建ち並ぶ路線商業地 域		北22m国道	水道、 下水	豊橋 1.6km		(その他) (特別用途地区)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 400 m、南 30 m、北 25 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 25 m、奥行 約 25 m、規模			625 ㎡程度、形状 ほぼ正方形					
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 2 m国道	交通 施設	豊橋駅 北西方1.6km		法令 規制	準工 (特別用途地区) (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	店舗、営業所等が国道沿いに建ち並ぶ熟成した路線商業地域である。当面、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		95,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		45,400 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、豊橋市のほか周辺市等における主に東三河の商業地域である。需要者の中心は、東三河を基盤とする個人事業主や法人等である。市場における需給動向は、ロードサイド型店舗等の出店が見られること等から地価水準は概ね安定している。取引には事業用定期借地に基づくものが見られるが売買取引は少ない。また、規模、立地条件等により需要の強弱に開差がある為、需要の中心となる価格帯の把握が困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域は、店舗を主体に事務所等も介在する路線商業地域であり、ロードサイド型店舗に対する需要は見受けられるものの、賃貸事業の収支が芳しくない地域であるため、賃貸市場の実態を反映し、収益価格は低位に求められた。したがって、実証的で市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、商業地の不動産市況、地域経済の動向及び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) 公示価格とした価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊橋5-12		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	⑧地域要因 街路 0.0 交通 -4.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 100,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.6]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	94,700				
(9) 指定からの検計	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	⑧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の検計	①-1 対象基準地の検計 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 94,500 円/㎡			③ 価格変動要因の検計	[一般的] 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、不動産市場では利便性、災害リスク等に応じて価格は二極化傾向。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検計 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域] 国道沿いの路線商業地域で、地域の利用状況に特段の変化は見られない。地価は概ね堅調に推移している。						
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %				[個別的] 個別的な要因に変動はない。						

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所在地番並びに「住居表示」等		豊橋市大岩町字菅池 1 2 番 8 外				②地積 (㎡)	1,342 ()		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)			
	台形 1:1.2	工場	中小工場を中心に事務所、一般住宅等が混在する工業地域		北10m市道	水道、下水	二川 600m			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 170 m、西 100 m、南 40 m、北 50 m				②標準的使用		中小工場地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 40 m、規模		1,400 ㎡程度、形状 台形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 10m市道	交通施設	二川駅 西方600m		法令規制	工業 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	共同住宅等も見られる中小工場地域であり、二川駅徒歩圏という立地条件から将来的には住宅地域への移行の可能性も考慮されるが、当面現状を維持しつつ推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中小工場地						(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		49,400 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
	収益還元法		収益価格		15,500 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、主として東三河地方の工業地域である。市場における主な需要者は、中小工場事業者、倉庫事業者等が中心である。内陸工業地への需要は、津波リスクの回避により、堅調な状況が続いており、臨海よりも内陸を求める需要者は依然として多く、円安による国内への工場回帰により、価格は引き締まり上昇している。市場における取引が少なく、需要者の購買力や画地規模により、総額が大きく相違するため、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	収益価格は、敷地の規模及び元本価値に見合った純収益を収受し得ない賃貸市場の実態等を反映し、比準価格に対し低位に求められた。近隣地域は、二川駅の西方に位置し、中小工場を中心に事務所、一般住宅等が混在する、自用目的の取引が中心の工業地域である。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格は参考留め、工業地を取り巻く不動産市況、地域経済の動向等の一般的要因の検討、公示地等との検討を踏まえ、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9-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0	
	公示価格 41,800 円/㎡	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	[100.0] 100	49,400		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	+3.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 49,000 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的] 低金利、円安により輸出産業を中心に持ち直しが続いており、インター周辺や幹線道路へのアクセスに優る工場地に人気集中している。								
	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] 周辺の利用状況等に特段の変動は見られないが、内陸型の工業地及び周囲の住宅地の需要は依然として堅調である。								
	②変動率 年間 +0.8 % 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
豊橋(県)9-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	500,000,000 円		1㎡当たりの価格	25,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	20,000 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		豊橋市明海町3番50				②地積 (㎡)	19,834 ()	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		工専 (60, 200)		
	2:1	工場		大規模な工場が建ち 並ぶ区画整然とした 臨海工業地域		東12m市道	水道	豊橋 8.6km		(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 400 m、西 600 m、南 500 m、北 200 m				②標準の使用		大規模工場地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 200 m、奥行 約 100 m、規模				20,000 ㎡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	12m市道	交通 施設	豊橋駅 南西方8.6km		法令 規制	工専 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		臨海部の工業地域であり、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。円安の進行による工場の国内回帰が進んでおり、地価は強含みで推移しているが、物価上昇及び金利の動向等に注意が必要である。									
(3)	最有効使用の判定						大規模工場地		(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				25,200 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		同一需給圏は主に愛知県内の臨海部に位置する工業地域である。需要者は製造業、特に自動車関連の中小企業及び全国的規模の大企業が中心である。三河港は日本の物流拠点として国内有数の港湾であり、円安による工場の国内回帰もあり、不動産需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。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		比較的規模の大きい自社工場を中心とした工業地域であり、貸工場或いは倉庫等の賃貸物件も殆どなく、賃貸市場が未成熟であり、賃料水準の把握も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 標準 価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路	0.0	地域 要因	街路	+1.0
	豊橋9-2							交通	0.0		交通	+1.0
(9) 指定 からの 検 計	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	環境	0.0	地域 要因	環境	+6.0
	前年指定基準地の価格							画地	0.0		行政	0.0
	26,700 円/㎡	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.1]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	25,200		行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 計	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格			24,300 円/㎡		③ 変 動 状 況 変 動 形 成 要 因 の	[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						[地 域 要因]		臨海部に位置する工業地域であり、工業地に対する需要は堅調で、地価は上昇して推移している。			
	公示価格			円/㎡			[個別的 要因]		個別的な要因に変動はない。			
	②変動率		年間	+3.7 %	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)9-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
鑑定評価額	34,600,000 円	1㎡当たりの価格	34,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和6年 7月 3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	28,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市下五井町沖田7 6 番 1 外				②地積 (㎡)	991 ()	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		準工 (60, 200)
	1:3	倉庫 S1		中小規模の工場のほかに共同住宅等も見られる国道背後の工業地域		南東5.2m市道	水道、下水	豊橋 3.6km		(その他) (特別用途地区)
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 120 m、南 180 m、北 60 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 50 m、規模 1,000 ㎡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. 2 m市道		交通施設	豊橋駅 北方3.6km	法令規制 準工 (特別用途地区) (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は中小工場地域であり、他の用途への転換の可能性は比較的小さく、当面現状を維持すると予測される。							
(3) 最も有効使用の判定	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 34,900 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 11,200 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	同一需給圏は豊橋市内の中小工場地域で、特に幹線及び準幹線背後の交通便利性の高い地域において代替性が高いと判断される。需要者の中心は地縁性のある地元企業であり、自動車関連の製造業が好調な中、中小工場関連の設備投資、物流施設等も拡大傾向にある。これを受け工場用地の価格水準は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、取引数が少なく、個別の取引事情、規模、立地条件等により需要の強弱に開差があるため、把握が困難な状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、小工場、倉庫等を主とする中小工場地域である。賃貸市場は熟成しておらず、元本価値相当の賃料設定が難しく収益価格は低位に求められた。一方、取引の中心となるのは自己利用目的の更地または建付地であり、これらについて複数の信頼性の高い事例収集が可能であった。したがって、実証的で市場性を反映した比準価格を重視し、類似の標準地とのバランスも検討し、収益価格は参考に留め、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊橋9-3		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 地域要因 街路 +6.0 交通 0.0 交通 +3.0 環境 0.0 環境 +12.0 画地 0.0 行政 -1.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 41,800 円/㎡		$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[121.1]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	34,900			
(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 街路 交通 環境 行政 地域要因 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 34,600 円/㎡				③ 価格変動要因	[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、不動産市場では利便性、災害リスク等に応じて価格は二極化傾向。				
	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] 中小工場地域で、周辺土地の利用状況に大きな変化はない。				
	②変動率 年間 +0.9 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				