

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

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東三河支店	
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7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	46,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月24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	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				地積 (㎡)	192 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (60,100) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東120m、西110m、南150m、北70m		標準の使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m		規模	200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6m市道	交通施設	豊橋駅 東方7.5km 法令 (60,100) 規制				
	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ことから需要者からの引き合いの程度が若干弱含み気味ではあるものの、区画整然とした良好な住環境を持ち、割安感も有す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) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +17.0 行政 +3.0 その他 0.0
	豊橋-1	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [121.7]	[105.0] 100	60,400					
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	一般的要因 [] 原油や木材価格高騰による建物価格が高騰しており、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。						
	-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		変動率 年間 0.0% 半年間 %							

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes 鑑定評価額: 20,100,000 円, 1㎡当たりの価格: 27,100 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. Includes 令和7年7月1日, 令和7年7月4日, 正常価格, 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) 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) 範囲: 東200m, 西100m, 南300m, 北300m. (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 27,100 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. (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. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 豊橋-6, 公示価格 33,700 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の前年標準価格の検討: 前年標準価格 27,200 円/㎡, 変動率 年間 -0.4%, 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	22,500,000 円		1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月5日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7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	所在及び地番並びに「住居表示」等	豊橋市向山台町5番11				地積 (㎡)	172 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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	範囲	東 20 m、西 130 m、南 50 m、北 70 m		標準的使用	低層住宅地						
	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									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6 m市道	交通施設	豊橋駅 東方1.9km 法令 1住居 (60, 200) 規制				
	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優良住宅地域である。宅地需要は底堅く推移し、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	131,000 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、供給物件は不足がちなため、価格は堅調に推移している。市場の中心価格帯は、約40坪程度の土地で2000万円まで、新築戸建住宅で4000万~5000万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	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。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。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。従って、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、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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	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	[100.8] 100	100 [102.0]	100 [/]	[102.0] 100	131,000					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況 形成要因	[一般的要因]		豊橋駅周辺の住宅地や生活利便性に優る住宅地域は依然として人気があるが、高止まりする建物価格に様子見の需要者も見受けられる。					
	継続 新規 前年標準価格 130,000 円/㎡			[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。					
	-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			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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
	標準地番号 豊橋-11	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	公示価格	130,000 円/㎡									
	変動率	年間 +0.8 %	半年間 +0.8 %								

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes values for 豊橋(県)-4, 愛知県, 愛知第11, 氏名, 不動産鑑定士 竹中 成仁.

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7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/m², 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on location (豊橋市東七根町字松端157番1外), area (511 m²), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古田不動産鑑定事務所
豊橋(県)-5	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	69,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月7日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	53,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月23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	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				地積 (㎡)	177 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (60,100) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 150 m、北 100 m 標準の使用 低層住宅地				標準的画地の形状等					
	標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 14 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形				地域的特性	特記 特にない				
	地域的要因の将来予測	特記事項	街路	標準方位 北 5.3 m市道	交通施設	豊橋駅 北東方5.3km	法令 1低専 (60,100) 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	+5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 69,400 円/㎡				内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡					標準化補正	交通 0.0	環境	交通 -2.0	
	原価法	積算価格 / 円/㎡					標準化補正	環境 0.0	画地	環境 +1.0	
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡					標準化補正	行政 0.0	行政	行政 +3.0	
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として豊橋市の中心市街地より北東寄り郊外部に位置する市街化区域内の住宅地域である。需要者の中心は、豊橋市内に居住または勤務する1次取得者である。近隣地域は、旧来の住宅地域であるが、近在する土地区画整理事業の影響等により住宅地需要は堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は、土地は総額1,000万円～1,500万円前後、新築戸建住宅では2,000万円～3,500万円程度が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、価格牽連性を有する複数の成約事例との比較より求めた市場実勢を反映した価格である。収益還元法は、標準地の画地規模が小さく共同住宅等の建設は合理性に欠けるため適用しなかった。近隣地域においては、自己の居住目的での需要者が中心であり、価格の意思決定においては市場における取引価格水準を指標にすることが一般的であることから、本件では、比準価格を採用し、周辺標準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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-43	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[105.0] / 100	69,100		標準化補正	交通 0.0	環境	交通 -2.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			標準化補正	交通 0.0	環境	交通 -2.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規				価格変動要因の	[一般的要因]	当市は東三河の中核市であり、地域経済及び不動産市況は概ね安定的であるが、立地条件等による二極化傾向が続いている。			
	前年標準価格 69,000 円/㎡	-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						[地域要因]	地域要因に特段の変動はないが、近在する土地区画整理事業の影響等もあり、需要は概ね堅調に推移している。		
代表標準地 標準地	標準地番号	円/㎡				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
公示価格	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社テクナス	
豊橋(県)-6	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 市川 隆治	
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7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月20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	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				地積(㎡)	697	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況						
	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	「調区」(60, 200) (その他)					
(2)近隣地域	範囲	東 230 m、西 100 m、南 50 m、北 80 m				標準的使用	農家住宅地					
	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				地域的特性	特記事項	特にない				
	地域的要因の将来予測	古くからの農家集落地域であるが、線引前宅地を分譲する例も見られる。割安な地価水準により一定の需要が見込まれ、地価はほぼ横ばい傾向で推移すると予測する。				街路	3.8m市道					
	交通施設	地下駅 西方300m				法令	「調区」(60, 200) 規制					
(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/㎡									
	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30～40代の個人であるが、地価の割安感から外部からの転入も見られる。河川に近いことから浸水リスクを有する立地であるが、駅や学校施設に近い利便性を有するため、需給動向は概ね均衡状態にある。取引される規模に幅があるため、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	周辺は市街化調整区域に形成された住宅地域であり、賃貸需要が未成熟なため収益還元法は割愛した。比準価格は市場の取引価格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、本件では比準価格を採用し、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)公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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 -5.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	豊橋-41	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [89.3]	[100.0] 100	34,000					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	市の人口は微減傾向が継続している。高齢化率は県全体よりもやや高く、微増傾向で推移している。						
	前年標準価格	34,000 円/㎡				[地域]	浸水リスクがあるものの、周辺の利用状況に特段の変化は見られない。					
-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/㎡		[個別]	個別的要因に変動はない。				
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東三河支店	
豊橋(県)-7	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	伴野 幸宏
鑑定評価額	22,900,000 円		1㎡当たりの価格	108,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	86,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月24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	所在及び地番並びに「住居表示」等	豊橋市柱九番町7番				地積 (㎡)	212 ()	法令上の規制等	1住居 (60, 200)					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)						
	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								
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 m、南 40 m、北 100 m 標準的使用				低層住宅地								
	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												
	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)				
	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		108,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		18,500 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からやや強含み傾向である。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4300万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、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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-26	[100.0]	100	100	[100.0]	107,000		環境	0.0	交通	-5.0	環境	-3.0
	公示価格	105,000 円/㎡	100	[105.0]	[93.1]	100		画地	+5.0	行政	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	[]	100	100	[]			環境		交通		環境		
	円/㎡	100	[]	[]	100		画地		行政		行政			
							その他		その他		その他			
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因]		原油や木材価格高騰による建物価格が高騰しており、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。								
	継続	新規		[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。								
	前年標準価格	107,000 円/㎡		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								
	-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/㎡												
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %											

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, さとう鑑定調査. Row 2: 豊橋(県)-8, 愛知県, 愛知第11, 氏名, 不動産鑑定士 佐藤 博之. Row 3: 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

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. Values include dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月4日, and price types like 正常価格.

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: 豊橋市西岩田4丁目6番14. (2) 近隣地域: 東170m, 西80m, 南80m, 北100m. (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 102,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は豊橋市東部の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域では共同住宅等の収益物件も散見されるが. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 130,000 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号. (10) 対年の検討: 対年標準価格の検討.

鑑定評価書 (令和7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7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月5日	(6)路線価	[令和7年1月]	88,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7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	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				地積 (㎡)	277 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専 (60, 200) (その他)							
	1:1.2	住宅W2	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	南東6m市道	水道、ガス、下水	豊橋 3.1km								
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 50 m、南 250 m、北 100 m		標準的使用	低層住宅地									
	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												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6 m市道	交通施設	豊橋駅 南東方3.1km	法令 1中専 (60, 200) 規制						
	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、周辺地域での宅地供給が続いているため、地価は当面横ばいで推移すると思われる。												
(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	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、JR東海道本線沿線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が続いている。需給の中心価格帯は土地で1500~1800万円、建売物件は3500~3800万円程度。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には賃貸アパートも見られるため収益還元法を適用したが、賃料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。近隣地域は生活利便性や居住環境が重視されて価格が形成される住宅地域であり、自目的での取引が中心である。したがって、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、鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	豊橋-11							交通	環境	0.0	行政	+6.0	環境
	公示価格	130,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [102.0]	100 [117.7]	100	115,000	画地	行政	+2.0	その他	0.0	行政	0.0
								その他	0.0	その他	0.0			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通	環境		行政		交通
								画地	行政		その他		環境	
								その他					行政	
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規					価格形成要因の	[一般的要因] 豊橋駅周辺の住宅地や生活利便性に優れた住宅地域は依然として人気があるが、高止まりする建物価格に様子見の需要者も見受けられる。					
	前年標準価格	115,000 円/㎡			[地域要因] 周辺地域一帯ではミニ開発による土地分譲が続き、供給過剰感により価格はほぼ横ばいで推移している。									
	-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/㎡										
	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	株式会社愛三不動産鑑定
豊橋(県)-10	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
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7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月30日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	豊橋市中原町字瓶焼25番				地積 (㎡)	482 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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	範囲	東120m、西80m、南50m、北60m 標準の使用 農家住宅地				標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状ほぼ長方形	
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.3m市道	交通施設	新所原駅 西方1.1km 法令規制 「調区」(60,200)	
(3) 最有効使用の判定	地域要因の将来予測	農家住宅のほか一般住宅も混在する既存集落に存し、利用状況は概ね現状推移と予測する。郊外に位置するが、鉄道駅に比較的近在し、周辺に製造業が多く立地していることから、地価は横ばい安定基調の推移と予測する。						
	(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	同一需給圏の範囲は、主に市南部、東部に広がる市街化調整区域内における集落地域。需要者の属性は、主に市南部、東部に地縁性を有する一次取得者である。市場の需給動向としては、外部からの流入が少ないため需要は弱い当該地域は鉄道駅まで1.1kmと比較的交通利便性が良く、値頃感もあって相応の需給が形成されている。市場での需要の中心となる価格帯は対象基準地の画地規模で総額17百万円前後と把握されるが、ボラティリティ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	当該地域は市東端部、静岡県境付近に位置する集落地域で農家住宅、一般住宅が混在する利用状況にある。地域内にアパート等の収益物件は見られず、法規制により賃貸物件を新たに建築することは難しく、自用の建物が一般的で賃貸市場が成立していないことから収益価格は非適用とした。よって、本件では、最近の不動産市場の動向を反映して求められ、実証的な試算価格である比準価格を採用し、標準地を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 -3.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 豊橋-36	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	[100.0] 100	36,100		
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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) 対前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規						
	前年標準価格	36,200 円/㎡						
対前年標準価格等の前	-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	円/㎡						
変動率	年間	0.0 %	半年間	%				
変動状況	[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] 市街化調整区域に存するが鉄道駅に比較的近在し、周囲に工場等も集積しているため、利用状況並びに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。							

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7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	63,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16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	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				地積(㎡)	229	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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	範囲	東250m、西40m、南60m、北80m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模240㎡程度、形状長方形							
	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	豊橋駅南東方5.4km 法令規制 1低専(60,100)							
	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	13,500 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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	豊橋-14								交通	0.0		交通	-1.0
	公示価格	81,900 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[102.0] 100	81,100			環境	0.0		環境	+4.0
										画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	前年指定基準地の価格	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
		円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通			交通	
										環境			環境	
										画地			行政	
										行政			その他	
										その他				
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 80,700 円/㎡		価格変動要因の	[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。							
	-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			[地域]	地域の状況に特段の変化は認められない。							
	標準地番号		公示価格 円/㎡			[個別]	個別的要因に変動はない。							
	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	古田不動産鑑定事務所
豊橋(県)-12	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	18,800,000 円	1㎡当たりの価格	70,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月7日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	54,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月23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	所在及び地番並びに「住居表示」等	豊橋市大脇町字大脇33番12				地積 (㎡)	267 ()	法令上の規制等	1住居 (60,200)					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西50m、南110m、北50m 標準的使用 低層住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模240㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北5.4m市道	交通施設	二川駅 東方1.7km	法令規制	1住居 (60,200)					
	地域要因の将来予測	郊外に位置する旧来の住宅地域であり、漸次成熟度が高まっていくものと予測する。地価水準は、周辺土地に比較し割安感があり、当面は堅調に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 +5.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		70,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		10,600 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として豊橋市の中心市街地より南東寄り郊外部に位置する市街化区域内の住宅地域である。需要者の中心は、豊橋市内に居住または勤務する1次取得者である。近隣地域は、旧来の住宅地域であるが、周辺住宅地の価格に比較し割安感もあり、住宅地需要は堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は、土地は総額1,000万円～1,500万円前後、新築戸建住宅では2,000万円～3,500万円程度が中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、価格牽連性を有する成約事例より求めた市場実勢を反映した価格である。収益価格は、賃貸用建物を想定し求めた収益性を反映した価格であるが、土地価格に見合う賃料が収受できず低位に求められた。近隣地域においては、自己居住目的での需要者が中心であり、市場での取引価格水準を指標にすることが一般的であることから、本件では、比準価格を採用し、収益価格は参考に止め、周辺標準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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-2	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	[105.0] 100	70,700		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	
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		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の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		前年標準価格 70,000 円/㎡		一般的要因] 当市は東三河の中核市であり、地域経済及び不動産市況は概ね安定的であるが、立地条件等による二極化傾向が続いている。								
	-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] 地域要因に特段の変動はないが、郊外に位置する旧来の住宅地域で周辺土地に比較し割安感があり、需要は概ね堅調に推移している。								
	変動率	年間 +0.7 %	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7年地価調査)

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7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	63,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27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	所在及び地番並びに「住居表示」等	豊橋市多米西町1丁目21番13				地積 (㎡)	209 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)					
	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	範囲	東 70 m、西 40 m、南 40 m、北 20 m 標準的使用 低層住宅地										
	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										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6m市道	交通施設	豊橋駅 東方5km	法令規制	1住居 (60,200)			
	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。地価は概ね横這いで推移しているが、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	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/㎡					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 -4.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	収益還元法	収益価格 18,200 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、不動産需要は底堅く、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 -4.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	豊橋-1	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [89.3]	[102.0] 100	80,000					
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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 -4.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]						
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討				価格変動要因	[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。不動産の取引件数は概ね横這いであり、取引は全般に底堅い動きをしている。					
	継続	新規	前年標準価格	80,400 円/㎡								
	-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				[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ており、地価は概ね横這いで推移している。						
代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡								
	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	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7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	80,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月23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	所在及び地番並びに「住居表示」等	豊橋市弥生町字西豊和48番10				地積(㎡)	165	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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	範囲	東30m、西100m、南150m、北150m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約18m、規模160㎡程度、形状ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.2m市道	交通施設	南栄駅南東方660m	法令規制					
	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。当面は現状のまま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 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、地価水準は概ね安定している。需要の中心となる価格帯は土地が1,600~2,200万円程度であり、新築戸建が3,000~4,300万円程度である。												
(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、今後の経済状況をも考慮して鑑定評価額を決定した。												
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	豊橋-26						標準化補正	交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	105,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	100,000		環境	0.0		環境	-1.0
									画地	+5.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通			交通	
									環境			環境	
									画地			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 対象基準地の検討	継続	新規					[要 因] 一般的 豊橋市の人口は微減傾向。地域経済が安定的に推移する中、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。 [地 域 要 因] 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。					
	前年標準価格	100,000 円/㎡											
	-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												
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%								