

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)-15	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士	岡部 耕一郎
鑑定評価額		24,200,000 円		1 m ² 当たりの価格	
				95,200 円/m ²	

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]	75,000 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		路線価又は倍率	倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市東橋良町 2 0 番 1				地積 (㎡)	254 ()	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		2 中専 (60, 200)		
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅と共同住宅が見られる住宅地域		北東5.3m市道	水道、ガス、下水	小池 400m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 60 m、北 80 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 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 5 . 3 m市道	交通施設	小池駅 西方400m		法令規制	2 中専 (60, 200)	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅と共同住宅が見られる熟成した住宅地域で、地域要因に特段の変化はなく、当面は、現状を維持して推移するものと予測する。中心市街地に近い住宅地であり、地価は強含みで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		95,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		22,800 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、主として豊橋市内における中心市街地及びその外周部の住宅地域一円である。需要者は、市内に在住する一次取得者層が中心であるが、一部市外からの転入も見られる。近隣地域は、中心部に近く利便性が高いため、住宅地需要は堅調であり、地価水準は強含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、面積 5 0 ～ 6 0 坪程度の土地で 1 , 5 0 0 ～ 2 , 0 0 0 万円程度、新築戸建は 3 , 0 0 0 万円～ 4 , 0 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	近隣地域は戸建住宅を主体とし、自己使用目的の土地取引が中心であることから、主として居住の快適性及び利便性に基づき価格形成が行われる地域である。一方、当該地域では元本価値に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低位に試算された。従って、売買市場の実際の取引を反映した比準価格を中心に、収益価格は参考にとども、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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊橋-26		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -6.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 105,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [105.4]	[100.0] 100	94,900					
(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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 93,900 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 東三河の中核市で地域経済は安定している。不動産市場も全般的に安定しているが、建築費上昇等による影響が懸念される。						
	-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 円/㎡					[地域要因] 既成の住宅地であり、地域要因に特段の変動はない。中心部に近く割安感から、地価は上昇傾向で推移している。						
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	タナ力不動産鑑定
豊橋(県)-16	愛知県	愛知第1 1	氏名	不動産鑑定士 田中 博文
鑑定評価額	14,200,000 円		1 m ² 当たりの価格	63,000 円/m ²

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/m ²
(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	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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		豊橋市野依台 1 丁目 2 2 番 9				地積 (㎡)	226 ()	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 L S 2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ区画整然とし た住宅地域		南東6m市道	水道、 ガス、 下水	植田 2km		(その他) 地区計画		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m					標準的使用 戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 17 m、規模		220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	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	植田駅 南方2km		法令 規制	1 低専 (60, 100)	
	地域要因の 将来予測	中規模一般住宅を中心とする住宅団地である。住宅地域として熟成しており地域要因に変動はなく、地域特性は現状を維持し、地価は当面はほぼ横這いに推移するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定 戸建住宅地						(4)対象基準地 の個別的 要因	方位 +5.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 63,000 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の市街化区域外縁部に位置する区画の整った住宅地域である。需要者は主に同市内在住の一時取得者層で、一部隣接する田原市からの転入者も見られる。郊外に位置する既成住宅団地であり工場労働者等の通勤利便性等から一定の需要が認められ、地域における不動産取引は安定しており地価は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯は土地が1,100万円～1,600万円程度、新築戸建が2,900万円～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	近隣地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ郊外型住宅団地に所在し、地区計画により低層住宅地区として用途の誘導が図られている。そのため、賃貸マンション等の収益物件は建築不可で賃貸市場が未成熟であり、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、周辺標準地との均衡を踏まえ、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 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊橋-4		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 -1.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 62,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	[105.0] 100	63,000					
(9) 指定 基準 地 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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 62,800 円/㎡		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		東三河における中核市であり、中心市街地の再開発が進む中、安定した土地需要を反映し全般的な不動産取引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 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地 域 要 因]		郊外の熟成した住宅団地である。土地利用状況に特段の変化はない。取引自体が少ないものの、地価は概ね安定的に推移している。						
	変動率 年間 +0.3 % 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）

令和7年7月8日提出
豊橋(県)-17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	さとう鑑定調査
豊橋(県)-17	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 佐藤 博之
鑑定評価額	13,600,000 円		1㎡当たりの価格	59,800 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 27日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市西幸町字浜池 2 9 1 番 5				地積 (㎡)	227 ()	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)			
	台形 1:2	住宅 W2		農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域		南5.4m市道	水道、ガス	高師 3.1km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 250 m、北 200 m				標準的使用	戸建住宅地						
	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 5 . 4 m市道	交通施設	高師駅 東方3.1km		法令規制	「調区」 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	豊橋市南部に位置する市街化調整区域の住宅地域である。当面、土地利用形態に大きな変化はないものと思料する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	台形 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 59,800 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は豊橋市中心部からやや離れた市街化調整区域の住宅地域である。需要の中心は豊橋市に地縁性を有する個人である。市街化調整区域に存しているが市街化区域に近く、交通利便性に優れた住宅地域である。市街地との比較において価格の手ごる感もあり一定の宅地需要は認められる。市街化調整区域においては画地規模にバラツキがあることから需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は市街化調整区域に位置する一般住宅と農家住宅等が混在する地域である。取引は自用目的のものが中心であり、賃貸市場は未成熟であることから賃貸用建物を想定することに合理性は認められず収益還元法は適用しなかった。したがって、本件では主たる需要者が重視する市場性を反映した比準価格を採用し、類似の標準地との検討を踏まえて、単価と総額の関係にも留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格と価格を	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊橋-21		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 54,500 円/㎡		[100.6] 100	100 [102.0]	100 [89.8]	[100.0] 100	59,900						
(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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 59,800 円/㎡				価格変動要因の形成要因	一般的要因 [] 建物建築費の高騰、金利の上昇等の要因はあるものの、製造業を中心とした地域経済が堅調であることから、宅地需要は安定的である。							
	-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 標準地番号 円/㎡					地域要因 [] 一般住宅を中心とした住宅地域であり地域要因に特段の変化は見られない。							
	公示価格 円/㎡					個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
豊橋(県)-18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	高木不動産鑑定
豊橋(県)-18	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	12,200,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	65,000 円/㎡ 倍
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市松井町字松井1 8 9 番 4 外			②地積 (㎡)	150 ()	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	一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域	北東4.5m市道	水道、ガス、下水	高師 850m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 220 m、南 150 m、北 210 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 10 m、奥行 約 15 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 基準方位 北 4. 5 m市道	交通施設 高師駅 南西方850m	法令規制	1 低専 (60, 100)			
	⑤地域要因の将来予測	豊橋南部の市街地外周部にある、一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域で、当面は大きな変化なく現状維持で推移すると予測する。地価は、安定的に推移すると予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 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	同一需給圏は豊橋市の住宅地域。需要者の中心は、豊橋市に居住する一次取得者層であり、市外からの流入は比較的小さい。豊橋市の住宅地は住環境・利便性・災害リスク等により人気は二極化しつつあり、対象基準地は、中心部からやや離れるが、最寄駅から徒歩圏内で、利便性が高いため、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、土地が1 5 0 ㎡前後で1 2 0 0 万円程度であるが、単価より総額を重視する傾向が強くなっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では、自用の戸建住宅の建設目的の取引が主であり、比準価格では信頼性のある取引事例を収集し、精度の高い試算価格を求めることができた。一方、対象基準地の画地規模が小さく、賃貸用の共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格は求めることはできなかったが、収益性を期待した需要のある地域ではないと言える。従って、比準価格を採用し、前年価格等からの価格変動にも留意して、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 豊橋-27	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 81,000 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	81,000		交通 0.0		交通 0.0
							環境 0.0	環境 0.0		
							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	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 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 0.0
							環境 0.0	環境 0.0		
							画地 0.0	行政 0.0		
							行政 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討 年標準価格等か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 81,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 豊橋市の人口は微減傾向。景気の緩やかな回復等が地価を下支えている。住環境や災害リスク等による二極化傾向が強まっている。					
	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-27 公示価格 81,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。地価は安定的に推移している。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %									

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 8 日提出
豊橋(県) -19 宅地 -1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	タナカ不動産鑑定
豊橋(県) -19	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 田中 博文
鑑定評価額	16,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	105,000 円/m ²

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] 路線価又は倍率 倍率種別	80,000 円/m ² 倍
(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		豊橋市東小浜町 1 2 3 番 2				地積 (㎡)	152 ()	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)	
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南東7m市道	水道、ガス、下水	愛知大学前 1.2km			(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 230 m、南 120 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 9 m、奥行 約 16 m、規模 150 ㎡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、7 m市道	交通施設	愛知大学前駅 西方1.2km		法令規制	1 中専 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持して推移してゆくものと予測する。									
(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 105,000 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南部及び西部を中心として市内の住宅地域一円である。需要者は主に豊橋市内に居住する自用目的の一次取得者層である。近隣地域は市街地のやや南西寄りに位置する街区の比較的整った住宅地域で、良好な住環境から安定した需要が認められる。土地は1, 2 0 0 万 ~ 1, 7 0 0 万円程度、新築戸建は2, 3 0 0 万 ~ 3, 5 0 0 万円程度が需要の中心となる価格帯である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の規模より賃貸経営が可能な共同住宅等の建築は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ため比準価格の説得力は高いと思考される。よって取引市場の実態を反映する比準価格を採用し、最近の不動産市場の動向、代表標準地との均衡、単価と総額とのバランス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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊橋-26		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	
	公示価格 105,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [/]	[105.0] 100	105,000		交通 0.0		交通 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	環境 0.0	地域要因	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) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 105,000 円/㎡		価格変動要因の	一般的要因	東三河における中核市であり、中心市街地の再開発が進む中、安定した土地需要を反映し全般的な不動産取引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 標準地番号 豊橋-26				地域要因	地域要因の大きな変化は認められず、地価も横ばい傾向で推移した。						
	公示価格 105,000 円/㎡					個別的要因	個別的要因に変動はない。					
	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	株式会社テクナス
豊橋(県)-20	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 市川 隆治
鑑定評価額	16,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	80,000 円/m ²

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]	63,000 円/m ²
(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	倍
					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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		豊橋市小向町字北小向 1 4 5 番 9				地積 (㎡)	207 ()		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)		
	1.2:1	住宅 L S 2		中規模一般住宅の他 に共同住宅、事業所 等が混在する住宅地 域		東5m市道	水道、 ガス、 下水	豊橋 2.6km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 80 m、北 130 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 14 m、規模				210 ㎡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 5 m 市道	交通 施設	豊橋駅 西方 2.6km		法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		一般住宅のほか共同住宅、事業所等が見られる旧来からの住宅地域であり、用途面での変動は見られない。地価上昇が 続く豊橋駅周辺に対し、外周部に位置するため地価は安定的に推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定						(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					80,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格					23,000 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に形成された住宅地域。需要者の中心は地縁性を有する一次取得者であるが、周辺市町からの転 入も見られる。豊橋駅から徒歩圏外であるが街区は整然としている。地価上昇が続く駅周辺に対し値頃感から一定の需 要が見られる。需要の中心となる価格帯は、土地で 1, 3 0 0 万円～ 2, 0 0 0 万円まで、新築建売で 3, 5 0 0 万円 前後である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺には相続対策を目的とするアパート等もみられるが、取引の中心は自己使用目的で、収益性よりも居住の快適性を 指向する住宅地域である。よって、取引価格から求めた比準価格を中心に、想定要因を含む収益価格を参考に留め、公 示価格から求めた規準価格との均衡にも留意し、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。											
(8)規 格 の 公 示 価 格 と し た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊橋-27		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 -6.0 環境 +14.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格 81,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	[102.0] 100	80,300		街路 交通 環境 画地 行政 その他			
(9)指 定 基 準 地 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 円/㎡		[] 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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 80,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 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。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 特に変化を促す地域要因はない。							
	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	株式会社愛知県不動産鑑定センター	
豊橋(県)-21	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士	鳥居 信行
鑑定評価額		31,500,000 円		1㎡当たりの価格	121,000 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 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	96,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市花田三番町 1 2 番外				地積 (㎡)	260 ()	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) 準防	
	1:2	住宅 W2		一般住宅の中にアパート等が混在する既成住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	豊橋 1km		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 50 m、南 50 m、北 60 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、6 m市道	交通施設	豊橋駅 北西方1km		法令規制 1 住居 (70, 200) 準防	
	地域要因の将来予測		豊橋駅から徒歩圏内に位置するほぼ成熟した住宅地域で、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 121,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 28,500 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、主に豊橋市の中心市街地周辺に形成された住宅地域である。需要者は、市内在住の一次取得者のほか市外からの転入者も見込まれる。豊橋駅に近い、交通利便性に優る住宅地の需要は底堅いものの、供給不足が常態化していることから周辺地価は上昇傾向が続いている。圏内の取引価格はバラツキがあり、需要の中心となる価格帯の把握は難しいが、更地物件で 2, 5 0 0 ~ 3, 0 0 0 万円前後、新築戸建物件で 5, 0 0 0 万円程度までと見込まれる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域及び周辺の取引は自用目的が中心で、これらの取引事例から試算された比準価格は、取引価格を指標としている住宅地の市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、自用地を活用したアパート経営が殆どで、土地に対する収益観念が希薄な地域の実情から低位に試算された。以上から、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡に留意のうえ、説得力の高い比準価格を標準として、上記のとお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 標準地番号 豊橋-11		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
	公示価格 130,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [102.0]	100 [106.2]	[100.0] 100	121,000		交通 0.0		交通 -6.0
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +13.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +2.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 119,000 円/㎡				価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 当市の人口は微減傾向も、景気回復傾向を受け不動産市場は堅調に推移する中、最近の物価高騰や米国の関税政策の動向が注視される。					
	-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] 地域要因に目立った変化はないが、豊橋駅西地区の住宅地需要は依然根強く、地価は強含みである。					
	変動率 年間 +1.7 % 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）

令和 7年 7月 8日提出
豊橋(県)-22 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)-22	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
鑑定評価額	18,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	101,000 円/m ²	

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] 路線価又は倍率 倍率種別	77,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30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		豊橋市草間町字郷裏 4 2 番 4 外				地積 (㎡)	184 ()	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)			
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅が多く、アパート等も混在する住宅地域		南5m市道	水道、ガス、下水	南栄 700m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 150 m、南 100 m、北 60 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 16 m、規模		190 ㎡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、5 m 市道	交通施設	南栄駅 西方700m		法令規制	1 中専 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		概ね熟成した住宅地域であり、利用状況等は現状で推移するものと予測する。利便性が高い新興住宅地域との競合関係から相対的需要は若干減少しているものの、地価水準は横ばいを堅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 +5.0					
(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/㎡										
	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		同一需給圏は概ね豊橋市内南部の豊橋鉄道渥美線沿線の住宅地域。需要者の中心は豊橋市居住者でサラリーマン層を主とする一次取得者。当市内住宅地供給としては工場跡地の転用開発、市街化区域内農地の小規模開発、区画整理に伴う保留地分譲等であり、建設物価上昇に伴う土地価格の下方圧力が強まる中、周辺地価は概ね安定的な推移を保っている。土地は総額 2 0 百万円以下、新築戸建物件は 3 0 百万円台半ばから 4 0 百万円台前半と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺でアパートも見られるが、対象基準地は集合住宅の建築を企図する場合においては画地規模が小さく、経済合理性の観点から収益物件の想定は困難であるため、収益価格は試算しない。居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、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ので、比準価格を採用し、代表標準地から規準した価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊橋-26		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 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 [104.0]	[105.0] 100	101,000						
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 101,000 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 円/㎡ 公示価格 円/㎡				価格変動要因の形成	[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]	地域に変動は見られないが、区画整理事業や大規模開発等のインフラのより整った新興住宅地域との競合から相対的需要はやや減少傾向。						
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
		変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
豊橋(県)-23 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	高木不動産鑑定
豊橋(県)-23	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	17,800,000 円		1㎡当たりの価格	96,200 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	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	75,000 円/㎡ 倍
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市住吉町5 2 番			②地積 (㎡)	185 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) (その他)		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほかにアパート等もみられる住宅地域	南西5.5m市道	水道、ガス、下水	豊橋 2.9km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 80 m、北 80 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 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.5m市道	交通施設	豊橋駅 東方2.9km	法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの熟成した住宅地域で、当面は大きな変化なく現状維持で推移すると予測する。地価は、堅調に推移すると予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 96,200 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊橋市の住宅地域。需要者の中心は、豊橋市に居住する一次取得者層であり、市外からの流入は比較的小さい。豊橋市の住宅地は住環境・利便性・災害リスク等により人気は二極化しつつあり、対象基準地は、旧来からの熟成した住宅地で、一定の需要が見込まれるため、地価は堅調に推移している。市場の中心価格帯は、土地が1 8 0 ㎡前後で1 7 0 0 万円～1 8 0 0 万円程度であるが、単価より総額を重視する傾向が強くなっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では、自用の戸建住宅の建設目的の取引が主であり、比準価格では信頼性のある取引事例を収集し、精度の高い試算価格を求めることができた。一方、対象基準地の画地規模が小さく、賃貸用の共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格は求めることはできなかったが、収益性を期待した需要のある地域ではないと言える。従って、比準価格を採用し、代表標準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示標準価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊橋-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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +5.0 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 130,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [102.0]	100 [136.8]	[102.0] 100	95,800			
(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 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 95,800 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 豊橋市の人口は微減傾向。景気の緩やかな回復等が地価を下支えしている。住環境や災害リスク等による二極化傾向が強まっている。					
	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 円/㎡				[地域要因] 熟成した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。地価は堅調に推移している。					
	②変動率 年間 +0.4 % 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	株式会社愛三不動産鑑定
豊橋(県)-24	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
鑑定評価額	9,900,000 円		1㎡当たりの価格	90,800 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]	71,000 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		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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市中郷町1 4 5 番 3				地積 (㎡)	109 ()	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		一般住宅の中にアパート等が見られる既存住宅地域		東3.6m市道	水道、 ガス、 下水	豊橋 1.1km		(その他) (60, 160)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 110 m、北 30 m					標準的使用		低層住宅地					
	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				
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、3 . 6 m市道	交通 施設	豊橋駅 南方1.1km		法令 規制	1 住居 (60, 160)			
	地域要因の 将来予測	一般住宅を中心にアパート等が見られる概ね熟成した住宅地域であり、利用状況は概ね現状で推移するものと予測する。豊橋駅徒歩圏内住宅地域の需要は底堅く、供給も少ないことから地価はやや強含みの推移と予測する。												
(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 90,800 円/㎡										
			収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
			原価法	積算価格 / 円/㎡										
			開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性			同一需給圏は、主として豊橋駅西部の住宅地域である。需要者は、市内に地縁の選好性を有する一次取得者が大半であるが、他の地域からの転入も見られる。幹線背後の狭い街路の多い住宅地域であるが、豊橋駅に近く生活利便性に優れているため、住宅需要は底堅さが見られる。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、新築戸建てで3,500万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			対象基準地は、画地規模が小さく投資採算性に見合う賃貸住宅の建築に不向きであるため、収益還元法は非適用とした。また、対象近隣では、資産保有目的のアパート等も見られるが自己使用目的の取引が大半である。よって、市場実態を反映した実証的價格である比準価格を中心に、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案し、本鑑定評価額を決定した。なお、当該価格は類似の地価公示標準地との均衡を得ており妥当なものと判断する。											
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊橋-28		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	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	+2.0 -2.0 +4.0 0.0 0.0
	公示価格 92,200 円/㎡		[100.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	[102.0] 100	90,600							
(9) 指定 基準 地 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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 90,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 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。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]		特に変化を促す地域要因は見られないが、豊橋駅周辺の堅調な需要の波及が見られる。							
	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。							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
豊橋(県)-25 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	さとう鑑定調査
豊橋(県)-25	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 佐藤 博之
鑑定評価額	12,300,000 円		1㎡当たりの価格	68,100 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]	54,000 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		路線価又は倍率	倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市大岩町字荒古 5 8 番 4 3				地積 (㎡)	181 ()	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		準工 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 W2		中小規模の一般住宅が多い住宅地域		西5.2m市道	水道、下水	二川 1km		(その他) (特別用途地区)				
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 50 m、北 200 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 15 m、規模		180 ㎡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 5 . 2 m市道	交通施設	二川駅 南東方1km		法令規制	準工 (特別用途地区) (60, 200)			
	地域要因の将来予測	豊橋市南東部の一般住宅を中心とする住宅地域である。住宅地域として熟成度は高く、当面土地利用形態に大きな変化はないものと思料する。												
(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 68,100 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豊橋市南東部の住宅地域である。需要の中心は豊橋市に居住するマイホームの取得を目的とする 3 0 から 4 0 代の一次取得者である。市街地中心部からは距離があるものの周辺に多く見られる工場勤務者によるマイホーム需要があること、また、価格の手ごろ感もあり安定した宅地需要が認められる。需要の中心となる価格帯は土地が 1 , 0 0 0 ～ 1 , 5 0 0 万円程度であり、新築戸建が 3 , 0 0 0 ～ 4 , 0 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	対象地はアパート事業を行うには規模が小さく経済合理的な賃貸建物が想定できないため収益価格の試算は行わなかった。当該地域における取引は、自用の住宅を取得するためのものが大部分であることから、本件では主たる需要者が重視する市場性を反映した比準価格を採用し、類似の標準地との検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格とした	規格	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-2	公示価格 74,100 円/㎡							[100.0] 100	100 [100.0]		100 [108.8]
(9) 指定からの検討	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 0.0	
		前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	交通 -2.0			
(10) 対象基準地の検討	年間の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動状況 形成要因の	一般的要因 [] 建物建築費の高騰、金利の上昇等の要因はあるものの、製造業を中心とした地域経済が堅調であることから、宅地需要は安定的である。							
		■ 継続 □ 新規 前年標準価格 67,000 円/㎡					地域要因 [] 住宅を中心とした熟成度の高い住宅地域であり地域要因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					個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。							
		□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡									画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
		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	株式会社 松島不動産鑑定事務所
豊橋(県)-26	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 松島 教
鑑定評価額	16,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	84,400 円/m ²	

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]	68,000 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		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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					豊橋市北島町字北島 2 4 番 3					地積 (㎡)	198 ()	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			準工 (60, 200) 準防						
	1:1.5		住宅 W2		一般住宅の中に共同 住宅、事務所等が混 在する既成の住宅地 域		北4.5m市道		水道、 ガス、 下水		豊橋 1.3km			(その他) (特別用途地区) (70, 200)						
(2) 近隣 地域	範囲		東 60 m、西 140 m、南 50 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 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		基準方位北 4 . 5 m市道		交通 施設		豊橋駅 北方1.3km		法令 規制		準工 (特別用途地区) (70, 200) 準防			
	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 0.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 84,400 円/㎡								(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 0.0						
		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、豊橋市の中心市街地周辺の住宅地域である。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。中心市街地に比較的近く、土地総額に値頃感も認められることから、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地で 1 3 0 0 万円～ 1 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 0 0 0 万円～ 4 0 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		画地規模が小さく、経済合理性の観点から賃貸住宅の想定は困難であることから、収益還元法は適用できなかった。近隣地域及び周辺類似地域は、自用目的の取引が中心であり、利便性及び快適性が重視されて価格が形成されている。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、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	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊橋-39		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 +3.0 交通 +1.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 97,200 円/㎡		[100.4] 100		100 [100.0]		100 [115.5]		[100.0] 100		84,500									
(9) 指定 基準 地 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 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100											
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 84,000 円/㎡					価格 変動 状況 形成 要因 の		[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。										
	-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]		住宅地域として熟成しており、地域の状況に変化は認められないが、中心市街地の地価が上昇している中で割安感が顕在化している。										
								[個別 的 要 因]		個別的要因に変動はない。										
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %																			

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出

豊橋(県)-27 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	
豊橋(県)-27	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	9,820,000 円		1㎡当たりの価格		59,500 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 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市大清水町字大清水5 8 1 番 5				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		「調区」 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほかに空地等も見られる住宅地域		西3m市道	水道、ガス	大清水 290m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 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 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	3 m市道		交通施設	大清水駅 北東方250m		法令規制	「調区」 (60, 200)
	地域要因の将来予測		市街化調整区域内に位置する既存住宅地域で地域要因に大きな変動はないが、鉄道駅や利便施設にも近在していることから需要は堅調であり、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	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 59,500 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊橋市外延部に位置する市街化調整区域内の住宅地域であり、主たる需要者は住宅建築を目的とする一次取得者層である。当該近隣地域は市街化調整区域内に位置するが、鉄道駅や利便施設からの距離、周辺地域も含めた宅地開発の状況等から需要は底堅く、地価は緩やかな上昇傾向にある。このような状況の中、土地の形状や規模、街路条件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。収益価格は公法上の規制等により収益還元法の適用が出来なかったため求めることができなかった。自用目的での個人需要者による取引が中心で市場における交換価値が重視される当該近隣地域の特性より、比準価格を採用し、収益価格の考え方は参考に留め、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	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊橋-21		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 +4.0
	公示価格 54,500 円/㎡		[100.6 / 100]	100 [102.0]	100 [90.9]	[100.0 / 100]	59,100		環境 0.0	交通 -5.0		環境 -8.0
(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 0.0	地域要因	街路 +4.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]			環境 0.0	交通 -5.0		環境 -8.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 59,000 円/㎡				価格変動要因の形成状況	一般的な要因 建築コスト上昇等による先行き不透明感はあるものの豊橋市内の住宅地域の需要は概ね安定している。						
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因 市街化調整区域内の住宅地域であるが、駅に近く利便性が高いことから地価は上昇傾向にある。						
						個別的要因 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 %											