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)5-1 宅地-1

| | | | | | | | 0.0 | |
|---------------|-----|--------------|-----|-------------|----|---|------------|---|
| 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 | | |
| 郵 完証価額 | | 36 300 000 🖽 | | l m²当たりの価格 | | | 188 000 円/ | m |

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) | [令和 7年1月] 路線価又は倍率 | 150,000 | 円/㎡ 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 | 路線価 | 倍率種別 | | <u> </u> |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | |

| <u> </u> | 远近叶 | 個額の決定 | .の连田(| リ女日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|---------------|-------------|----------------|--|-------------|--------------|--------------|-----------------|--|--|------------------|------------|------------|---|--------------|-----------------|----------------|--|--------------|----------------|--------------|--------------------|
| (1) | 所 | 在及び地番 | 並びに | | | - | _ | | | | | | | | 地積 | į | 19 | 3 | 1 3 | 上令上 | 上の規制 | 等 |
| | г | 「住居表示」 | 笙 | 豊橋市花 | 四一首 | 昏町72種 | Ė | | | | | | | | (m²) | | , | ١ | | | | |
| 埜 | | | | | | | | | | | | | | | . , | | (| , , | | | | |
| 基準地 | 形 | 状 | 敷地(| の利用の理 | 見況 | | | 也の利用 | 1 | 接面证 | 直路0 | 冰水 | - 1 | 供給 | | | | 設との | | Ě | | |
| | | | | | | の状況 | 2 | | | | | | | 処理施 | 接近 | の | 犬況 | | (8 | 0, 40 | 00) | |
| | | | | | | | | | | | | | | 設状況 | | | | | 49 | כי | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1:3 | | 店舗兼 | 共同住宅 | | 店舗、事 | 務所 | 手手が強 | 2 | 北東30m | 県道 | | | 水道、 | 豊橋 | | | | (そ | の他) | | |
| | | | R C7F | | | ち並ぶ路 | | | | 1021400 | | | | ガス、 | 250m | | | | 駐車 | 計是敕 | 備地区 | |
| | | | | | | | | | | | | | | 下水 | | | | | | 0, 40 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ' | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) | 範 | 囲 | 東 0 | m、西 | 30 | m、南 | 70 | | | 150 m | n † | 標準的 |)使 | 用中語 | 高層店 部 | 註: | 宅併用 | 地 | | | | |
| 近隣地 | 標 | 準的画地の | 形状等 | | 間口約 | 约 8 | m, | 奥行 | 約 | 24 | m、 | 規模 | | 1 | 90 m³₹ | 呈度 | 、形物 | りょうしょう もんしょう しょく | 方形 | | | |
| 隣 | 地 | 域的特性 | | 特にない | | | | 3 | 0 1 | m県道 | | | | 豊橋駅 | | | | | 商業 | | 備地区 | |
| 地 域 | J | 200 | 特記 | 131-011 | | | | 街 | | | | 交 | 通 | 西方25 | Om | | | 法令 | 駐車 | 基場整(), 400 | 備地区 | |
| 1-36 | | | * *** | | | | | D47 | | | | +/-: | ±л | : | | | | +日生1 | : 準防 | | , , | |
| | | | 事項 | | | | | 路 | | | | 施 | 苡 | : | | | | 規制 | | | | |
| | +44+ | は毎日の | 六洛昌 | の多い幹約 | 白沢口 | 一位里! | + | 上在字。 | / }/ F | ロボルスキャル | ボタ | 1 1+44+ | +# 7 | : ** - ア | 4 1 ⊞ | 443 | コナム: | 丝 L+ | : : : | で性 | シオフ+ | + n + |
| | | 域要因の 来予測 | 予測す | カタい軒点 る。地価ス | 永冲い | に似且し 豊橋駅徒 | 、土 歩圏 | に任七 | 件に | #空廷物 | から | 大だ: | 温语 | こめつし | (利用 | さる | しゅう | 仮こて と予狙 | 現仏 する | CIE | 1多り つっ | 50,2 |
| (2) | | | | <u>。 </u> | | 포데에 | | 1 3 02 183 | | | IWH 10 | | | | | 1 32 | д 🗆 🗸 | C] // | 170 | • | | |
| (3) | 取 有 分 | が使用の判定 | 中層店 | 拥 事 務別1 | 卅円地 | | | | | | | | (4) | 対象基 | 準地 | なし | ١ | | | | | |
| l . | | | 取引事件 | 列比較法 | 比進 | 価格 | | | | 189,00 | о — | / m² | | の個別的 | 的要 | | | | | | | |
| (5) | 鑑定部 | 平価の手法 | -1/21-3-1 | /100+2/2 | 70 1 | | | | | , | • 13 | | | 因 | | | | | | | | |
| (| の適用 | Ħ | 収益還 | 元法 | 収益 | 価格 | | | | 100,00 | 0 円 | / m² | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 積算 | 価格 | | | | / | ′ 円 | / m² | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | 開発 | 法による | 価格 | | | / | ′ 円 | / m² | | | | | | | | | | |
| (6) | 市場の | D特性 | | 公国I+曲t | 季町 か | こ版わり | l, m | 黑山上 | 5E 7 | - - - - - - - - - - - | ** +# | +=t; | = = | 5+1+± | 中の事 | ₩ :- | + 1 . | /FI 1 +/ | と必ず | 7 | 新莊明 | × ** ≠× |
| [(0) | 1 J2 20 U. | 71011 | | 給圏は豊村 駅西口一寺 | 高駅ル ギル宙 | り悩ね! ロにわし | K IIII ア従 | 圏内に | かれ かんしょうしょう かいしょう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしょう しゅうしゅう しゅうしゃ しゃり しゅうしゃ しゃり しゅうしゃ しゃり しゅうしゃ しゃ し | まり つじばん | まれ きゅうしゅう | ツ。∶ 莈士∶ | デュ 差し | を有は巾 ハケハた | ひの事が、立 | 来/2 抽记 | 5人、 | さんら はんしん | ₹貝豕 −보づ | 、小 | 勤性刑3 市機能€ | 代来台 ┃ 悉道協 ┃ |
| | | | 策や同意 | 駅周辺再開 | 開発に | 4とこと 世の 学 | の高 | 未り等 | から | 5 | 数年 | 地価 | は発 | 食さみに | 推移し | てし | る。 | 需要の | 一番心 | と だ | る十地震 | 部分の |
| | | | 価格帯 | は対象基準 | 単地の | 画地規模 | で総 | 額35 | 首方 | 5円前後 | ぞ把 | 握さ | れる | るが、利 | 用旨的 | ادًا | じり振 | 幅が大 | きい | 傾向 | にある。 | 41-73 07 |
| (7) | 試算個 | 断格の調整 | 対象其 | 準地は店舗 | 浦 重 | 務所等が | 建た | がご辞 | 組む | 首路沿い | に位 | 署す | | 上 注 信 | i 核 け | 坪日 | B I . <i>t</i> | ≥取2 | 車伽 | を関 | 連づけっ | て試質 |
| | | E及び鑑定 | した。し | 以益価格し | は、地に | 域的特性 | や投 | 資採算 | 性を | を踏まえ | て 5 | 階建) | 店舗 | 甫兼事 務 | 所ビル | をき | 見定し | て試算 | した | が、 | 元本価値 | 直に即 |
| | | 頭の決定の | 応する | 賃料を収 収益価格 | 受し得 | ない賃貸 | 市場 | の実態 | 节 | 建築費上 | 昇等 | を反 | 誤じ | に低位に | 求めら | れた | ت. الم | って、 | 実証 | 的な | 比準価 | 各を重 |
|] | 理由 | | 視してし | 収益価格? | を関連 | づけ、標 | 準地: | から規 | 準し | 」た価格 | iとの | 均衡 | に留 | 留意の上 | 、鑑定 | 評值 | 断額を | 決定し | | | | |
| (8) | | 代表 | 標準地 | 標準 | 地 | 時点 | 7 | 標準化 | | 地域要 | 個 | 別的 | | 対象基準 | | 標 | 街 | 路 | 0.0 | 地 | 街路 | 0.0 |
| lシン゙ŧ | 見価 | 標準地積 | 番号 | | | 修正 | ; | 補正 | | 因の比 | 要 | 因の | | の規準値 | 西格片 | 準化 | 交 | 通 | 0 0 | 域 | 交通 | -3.0 |
| 宗 🛚 | 準 格 | | 豊橋5 | -9 | | | | | | 較 | tt | 較 | | (円/ | m²) 嶎 | 化 | 環 | 境 | 0.0 | 要因 | 環境 | -14.0 |
| 価 | 見価 格 しこ | 公示価権 | | | | F 400 = | | 400 | | 400 | | | | (| | 補 | 一一 | | 0.0 | 최 | 行政 | -2.0 |
| 格し | ا ر | | | = | , 2 | [100.7 | - | 100 | | 100 | [100 | | | 187 | .000 | 正 | 行 | | 0.0 | - | その他 | 0.0 |
| æ / | _ | | 15 | 2,000 円 | /m̄ | 100 | [1 | 00.0 | L | 81.8] | 10 | 00 | | | , | | その | | 0.0 | | | |
| (9) | | 指定基準 | 地番号 | | | 時点 | , | 標準化 | | 地域要 | 個 | 別的 | | 対象基準 | 隼地 | 標 | | | | 地 | 街路 | |
| (5) | 51 | JA/C | ош 3 | | | 修正 | | 補正 | | 因の比 | | 因の | | の比準化 | | 1 準 | | | | 域 | 交通 | |
| 是沒 | 5 | | | | | | | | | 較 | tt | | | (円/ | m²) 訓 | 準化補 | 環 | | | 要因 | 環境 | |
| 基 | ה ל | 前年指定 | Ţ淮+h/ | の価格 | | | | | | +^ | - | +^ | | (137 | , | 補 | 画 | | | 因 | 行政 | |
| 指定基準地 | 矣 | אםנידינט | - - | У ІШ1Ц | | [|] | 100 | _ | 100 | [|] | | | | 正 | 行 | | | ء ا | その他 | |
| 地 | ৰ্য | | | 円 | /m² | 100 |] |] |] [|] [| 10 | 0 | | | | | その | | | ' | تا ره د | |
| (40) | . | -1 対象 | 直淮+ 地σ | は合計 | | | | | | 一般的 | | ±1 | <u> </u> | - : - : - : - : - : - : - : - : - : - : | .>. ±0 = | L I | | | ייליילי | <u>└</u> | てかり | 曲括 |
| (10) | ا ج ا | - 八分数 | | 新規 | | | | / ** | [| 要因 | - 1 | 記しま | ひ 床 | ₹三河中 E主とす | 心制巾 | こし 登 | ノし地で | 山は仏首路の | :木女. 数借 | た ・ 本 : | ェニッス 宝等から | 豆饲 |
| 9 1 | サ ら H | | | 机况 | 400 | 000 EI | 2 | 価変格動 | | 女凸 | | は底 | 堅く | 推移。 | נתונדע | 761 | 江木 | <u>е</u> щ • | , TE 1,449 | 76. | ~577 - | 311370 |
| 基準 | ま 格 | 前年標 | | 11L F / // | | ,000 円/ | m | 形狀 | | | | | | | | | | | | | | |
| 準値 | ਜ਼ 鈴 │ | | | 地点(代 | | | | 形状况 | E | 地 域 | | 近隣上 | 地垣 | ぬ利用 | 状況に | 変化 | は見 | られな | いが、 | 、 豊 | 憍駅西口 | 至近 |
| 地 | 各 | | , | ある場合 | | j | | 要因 | | 要因 | | | | 開発事 | 兼や同 | 歇身 | さい問う | いの器 | 安増 | 寺が: | 当地域^ | へも波 |
| [요 🖁 | 手票 単面各等からの検討 | 代表 | ₹標準地 | 標 | 準地 | | | | | | | X U | ر ر | りある 。 | | | | | | | | |
| 月 7. | ۱, | 標準地 | 番号 | | | | | の | Г | 個別的 | ٦. | 固別的 | 的要 | 医因に変 | 動はな | ۱۱, | | | | | | |
| | | 公示価 | 格 | | | 円/ | m² | | L | 要因 | | | | | | ٠ | | | | | | |
| | Ī | 変動率 | | +1.1 % | 半年間 | | % | 1 | | | | | | | | | | | | | | |

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)5-2 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 | 事務所東三河支店 | |
|---------------|-----|--------------|-----|-------------|----------|--------------|
| 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 | | 37 300 000 円 | 1 | 1 ㎡当たりの価格 | | 123 000 円/m² |

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) | [令和 7年1月] 路線価又は倍率 | 98,000 円/㎡ 倍 |
|------------|--------------|----------|-------------|-----|----------------------|-----------------|
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 24日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 倍率種別 | 16 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | · | | | |

| f在及び地番 「住居表示」 が状 | ───────────────────────────────────── | 、町通3丁目3 | | | | | 地積 | 303 | 法令上の規制等 | ; I |
|------------------------|---------------------------------------|--------------------|--|---|-----------------------|------------------------------------|---|---|--|--|
| | 等 | | 毌 | | | | | | 1 1 = | . |
| / | | | H | | | | (m²) | () | | |
| | 敷地の利用の球 | 見況 周辺の状 | の土地の利用 況 | 接面道 | 路の状況 | 供給 処理施 設状況 | | な交通施設との の状況 |) 近商 (80,300) 準防 | |
| E形 .5 | 事務所 RC4 | 所等の | 多い国道沿い | 南40m国i | 道 | 水道、ガス、下水 | 豊橋 1.6km | | (その他) (90,300) | |
| 囲 | | 150 m、南 | | | 標準的 | | | | | |
| | | 間口 約 12 | | | m、規模 | | | 建度、形状 ほ | • | |
| 地域的特性 | 特記事項 | | 街 路 | m国道 | | 型 ∶東方1. : | | | 近商 (90,300) 準防 | |
| 地域要因の 好来予測 | : 中心市街地外周部 る。 | 部の幹線道路流 | いの商業地域 | であり、 | 地域に特別 | の変動要 | 因はな | く、地域要因は | : :当面現状維持と予測 | 測す |
| 効使用の判定 | 中低層の事務所は | 也 | | | (| 4)対象基 | 準地 月 | 形状 | | 1.0 |
| 評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準価格 | | 126,000 | , | の個別 因 | 的要 | | | |
| 用 | 収益還元法 | 収益価格 | | | | | | | | |
| - | | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による | る価格 | / | 円/mf | | | | | |
| の特性 | 豊橋市内及び周辺等公共施設がみ | 辺市町村の個ノ られ、市電停に | 、事業者や法人 こも近いため利 | .等が中心 便性が良 | で、一部個 好であり、 | 国人投資家 商業地と | ₹の参入: :しての | も見られる。周 需要は用途の多 |]辺では警察署や市役 様性をも反映し、肩 | ひりゅう しょうしょう ひょうしょう とうしゅう とり |
| 証及び鑑定 | い地域的特性をそれ い水準での売買が | 自しているため が一般的である | り収益価格は低 らことから比準 | がい 位に試算 価格の規 | された。評 範性が高い | 悪者は収 1。よって | ス益性を た に準価を | 考慮しているも | のの売り希望価格に | こ近 |
| | | 地 時点 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | 個別的 要因の 比較 | の規準 | 価格 内 | 標 街路 準 交通 環境 | 00要 環境 | 0.0 -4.0 -8.0 |
| 公示価村 | | | 100 [100.0] | 100 86.6] | [99.0] 100 | | , | 型 画地 行政 その他 | 0.0 日 行政 - 0.0 その他 0.0 | 0.0 |
| 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 | の比準 | 価格内 | 標 街路 準 交通 環境 | 地 街路 域 交通 要 環境 | |
| 前年指定 | | /m² [|] 100 | 100 [| 100 | • | | 開 画地 行政 その他 | ^囚 行政 その他 | |
| | も 新規 準価格 地が共通地点(代 | 表標準地等と | | 安 囚 地 域 | 」 なく、 要が中 、 市電浴 | 郊外沿道 いである お線の交通 | 型店舗 。 節利便性/ | 家等の潜在的需 敷地は一定規模 | 以上の画地に対する | 5需 |
| 公示価 | ₹標準地 標 番号 格 | 準地 円 | . o | 個別的 | | | | , I _o | | |
| | 5 囲準域 域来 が 平用 の 面正領 の | □ | R C 4 所等のでのできます。 所等ののでできます。 所等ののできます。 東 100 m、西 150 m、南 準的画地の形状等 中にない 事項 地外周部の幹線道路が表す。 中の事務所地 取引事例比較法 比準価格 収益 還元法 収益 還元法 収益 価格 開 しまった。 規 | 田 東 100 m、西 150 m、南 0 m、北 準的画地の形状等 間口 約 12 m、奥 行 然 接要因の 中心市街地外周部の幹線道路沿いの商業地域 場要因の 中心市街地外周部の幹線道路沿いの商業地域 場 4 0 事項 中低層の事務所地 中低層の事務所地 収益 還元法 収益 価格 原価法 精算 価格 規発法 開発法 関発活 はよと 6 価格 開発法 開発法 関発活 は 1 世 1 世 1 世 1 世 1 世 1 世 1 世 1 世 1 世 1 | R C 4 | 田 東 100 m、西 150 m、南 0 m、北 30 m 標準的 | 田 東 100 m、西 150 m、南 0 m、北 30 m 標準的使用 中化準的画地の形状等 間口 約 12 m、奥行 約 25 m、規模 3 種格野 4 0 m国道 交通 東方1 を 4 0 m国道 交通 東方1 の 4 0 m国道 交通 東方1 を 4 0 m国道 を 4 0 m国道 を 4 0 m国道 を 4 0 m国道 を 4 0 m | 田 東 100 m、西 150 m、南 0 m、北 30 m 標準的使用 中低層の事準的画地の形状等 間口 約 12 m、奥行 約 25 m、規模 300 m 指導的特性 特にない 事項 特にない 事項 特にない 事項 サール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る。 来予測 ある。 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る。 アイ 126,000 円/㎡ の事務所地 収益還元法 収益価格 75,900 円/㎡ 関係法 開発法 関発法による価格 / 円/㎡ 関係法 開発法 以益価格 75,900 円/㎡ 周 25 m、規模 300 m 和 20 m 規模 300 m 和 20 m 规模 300 m 和 20 m 20 m 20 m 20 m 20 m 20 m 20 | T. 1.6km T | 東 100 m、西 150 m、両 0 m は 30 m 標準的使用 中低層の事務所地 東の画地の形状等 間口 的 12 m、與行 的 25 m、規模 300 m程度、形状 はば長方形 域別特性 特記 特記 特記 特記 特記 特記 特記 |

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)5-3 宅地-1

| | | | | | ## III (FI +) + | |
|----------|-----|--------------|-----|------------|-------------------|--------------|
| 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)5-3 | 愛知県 | 愛知第11 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 竹中 成仁 | |
| 鑑定評価額 | | 91 500 000 円 | | I m³当たりの価格 | | 416 000 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) | [令和 7年1月] 路線価又は倍率 | 330,000 円/㎡ 倍 |
|------------|--------------|----------|-------------|-----|----------------------|------------------|
| (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 | 日本種別 | 10 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| (1) | | 在及び地番 | | #14- | - 1. 06. 4 | | T. | | | | | | 地積 | 2 | 20 | 浸 | 令上 | の規制 | 等 |
|-------------------|-------------|-------------------------|---------------|---------------------|--------------|----------------------------------|---------------|------------------|-----------------|----------------|-------------|----------------------|-------------------|----------------------|---|--------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|
| | | 「住居表示」 | 等 | 豊橋市区 | 小路 | 1丁目32 | 畨 | | | | | | (m²) | (|) | | | | |
| 基準地 | 形 | 状 | 敷地(| の利用の理 | 見況 | 周辺の: | 土地の利 | 用 | 接面違 | 道路の | 状況 | 供給 処理施 設状況 | | な交通がの状況 | 設との | | 600 |) | |
| | 1:1. | 5 | 店舗兼f R C 5 | 住宅 | | 小売店舗、の中層ビルボ駅に近り | レが建ち! | 並 | 北20m市 | 道 | | 水道、ガス、下水 | 豊橋 300m | | | | D他) i場整例 00,60 | | |
| (2) | 範 | | 東 80 | m、西 | 80 | | 20 m、 | | 40 m | | | | | 事務所 | | | | | |
| 近 隣 | | 準的画地の | | | 間口約 | 约 11 | m、奥行 | | | m、規 | 模 | _ | | 皇度、形 | 状 ほ | ぼ長が | | | |
| 近隣地域 | 地 | 域的特性 | 特記事項 | 特にない | | | 街 | 2 0 | m市道 | | 交通 施設 | | C OOm | | 法令 規制 | | 場整備 0,600 | | |
| | 地将 | 域要因の 来予測 | 中層ビル周辺で | ルが建ち 再開発等が | 並ぶ準 が進む | 高度商業地 中で強含み | 域であり |)、; ,てi | 今後も地 | 域特性 物価 b | 上は現 - 昇及 | 状のままれる | 推移し動向等 | ていくも に注意 <i>†</i> | - のと予 が必要で | 測する | る。地 | 他価は | 豊橋駅 |
| (3) | | が使用の判定 | | 舗兼事務戶 | | ТСМПО | ICJEID C | , | 7.075 | 고 | | 4)対象基: | | たない ない | 2020 | 0, 0, |) | | |
| (5) | 鑑定言 | 平価の手法 | 取引事件 | 列比較法 | 比準 | 価格 | | | 429,000 | 円/ | , | の個別 | | / & .V 1 | | | | | |
| | の適月 | | 収益還 | 元法 | 収益 | 価格 | | | 204,000 | 円/ | m² | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 積算 | 価格 | | | / | 円/ | m² | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | 開発 | 法による値 | 格 | | / | 円/ | m² | | | | | | | | |
| (6) | 市場の | D特性 | 業主等が | が中心でる ぐマンシ: | あり、⋮ ョン開: | 豊橋市中心 不動産事業 発等から希 く、需要の | 者や投資 少性が増 | 目的 | 的の需要 ており、 | 者等も 不動産 | 5見ら 雲需要 | れる。豊 は堅調で | 圏内に 橋駅周 、地価 | 事業拠点 辺の供約 は上昇化 | を有す 合は少な 質向で推 | る大「 く、 移し | 中法 <i>人</i> 再開発 ている | 、及び個 養事業の る。取事 | 固人事 の進捗 引規模 |
| ` ′ | ・検証 | 画格の調整 正及び鑑定 頃の決定の | とから、 | 、収益性(同一需給) | は無視圏内の | 益物件も見 できないか 類似地域か 比較考量し | 、投下資 Nら信頼性 | 本 l l の | に見合う ある取引 | 賃料水 事例を | く準か と収集 | 「形成され 【できたた | ていな :め、市 | いため、 場動向を | 収益価 5反映し | i格は(実証! | 低く記 性に優 | 削断を行 ば算され 憂る比≥ | テうこ れた。 準価格 |
| (8) <u>公</u> | 見価 | 代表 標準地積 | | 標準 | 地 | 時点 修正 | 標準化 補正 | ۲) | 地域要因の比較 | 個別 要因 | 園の | 対象基準 の規準 (円/ | 準地 体格 内 | 2 準 3 | : | 0.0 | 域 | 街路 交通 | +1.0 |
| | 規権とした | 公示価 | | | | [100.8] | 100 | | | 比較 [100. | | | ,000 | 補 | | 0.0 +5.0 0.0 | 因 | 環境 行政 の他 | +39.0 0.0 0.0 |
| | ב | 4K ch ++ 38 | | 0,000 円 | / m ් | 100 | [105.0] | | 143.2] | 100 | | | | そ0 | D他 | 0.0 | | | |
| (9) 指 7 定 4 | か ら | 指定基準 | ■地番号 | | | 時点 修正 | 標準化 補正 | ادُ | 地域要 因の比 較 | 個別 要因 比較 | 園の | 対象基準 の比準(円/ | 価格 内 |] 準 3 7 化 7 | 5路 逐通 環境 | | 域 要 | 街路 交通 環境 | |
| 指定基準地 | の 検 討 | 前年指定 | 基準地(| | /m² | [] | 100 [| i [| 100 | [| _] | ` | , | 煙 運 | 画地 亍政 | | 囜 | 行政 の他 | |
| (10) 対 st |) 年ら漂の | -1 対象: 継続 | |)検討 新規 | 407 | ,000 円/r | 価 変 格 動 | [| 一般的要因 | 」不 | 動産 | において の取引件 している | 数は概 | 減少傾向 | ··· 1、世帯 | 数はり、取ら | 曽加傾 引は全 | 傾向には | うる。 S堅い |
| 基準地の | 年標集画洛等からの検討 | -2 基準: | 地が共通 | 通地点(代 である場合 標 | 表標準 | ≛地等と | 価格形成要因() |] [| 地 域 要 因 |]赏 | 橋駅 | 前に続く 需要は堅 | 準高度 調で、 | 商業地域 地価は上 | であり :昇して | 、希/ 推移し | 少性か してい | \ら商業 \る。 | 美地に |
| 前 7 | <i></i> ን | 標準地 公示価 | 番号 格 | | . – | 円/n | . 0 | [| 個別的 要 因 |] 個 | 別的 | 要因に変 | 動はな | l 1. | | | | | |
| | | 変動率 | 年間 | +2.2 % | 半年間 | 9 | % | | | | | | | | | | | | |

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)5-4 宅地-1

| ### | | 基準地番 | 号 | 提出 | 先 | 所属分科会 | 名 | 業者 | 3 株式 | 会社愛知県 | 『不動産 | 鑑定センク | ター | , | | |
|---|---------------------|----------------|--|---|---------|-----------------|---------------|--------------|--------------|---|-----------------------|-------------|-----------------|-----------|------------------------|-------------|
| 1 基本的事項 | | 豊橋(県) | 5-4 | 愛知 | 県 | 愛知第1 | 1 | 氏名 | 不 | 動産鑑定士 | <u> </u> | 小笠 | 原貴 | 洋 | | |
| 11 価格時点 | | 鑑定評価 | 額 | | | 28,000,00 | 0 円 | | 1 m²≌ | áたりの価 | 格 | | | | 184,000 | 円/㎡ |
| 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 | 1 基本的 | り 事項 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 鑑定評価値の決定の理由の要旨 | (1)価格 | 時点 | 令和 7年 | ∓ 7月 | 1日 (4 | 4)鑑定評価日 | | 令和 | 7年 7 | 7月 3日 | (6) | - | | | 145,000 | |
| 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨 | (2)実地 | 調査日 | 令和 7年 | ₹ 6月 1 | 8日 (5 | 5)価格の種類 | | 正常信 | 插格 | | 線価 | | | <u>~</u> | | 后 |
| 所在及び地番並びに 生傷表示、等 機構 | (3)鑑定 | 評価の条件 | 更地とし | ての鑑定 | 評価 | | | | | | | | | | | |
| 下化関表示」等 型橋市室町 4 5 音 下化関表示」等 型橋市室町 4 5 音 下水 敷地の利用の現況 周辺の土地の利用 接面道路の状況 供給 投近の状況 投給 投 投近の状況 投給 投近の状況 投給 投近の状況 投給 投近の状況 投稿 投近の状況 投 投 投 投 投 投 投 投 投 | 2 鑑定部 | 平価額の決定 | の理由の要旨 | ì | | | | | | | | | | | | |
| 1:4 店舗兼事務所 | ('/ | | ────────────────────────────────────── | 市萱町 4 | 5番 | | | | | | | | 52 | 污 | よ令上の規制 | 等 |
| 1:4 店舗兼事務所 | 基 準 形 | | | の現況 | 周辺の | の土地の利用 | 接 | 面道路 | の状況 | 供給 | . , | , | <u>)</u> 設との | 商業 | <u> </u> | |
| 1:4 店舗兼事務所 | 地 " | | | | | | | | | 処理施 | l | | | (80 |), 500) | |
| S4 等が多い商業地域 | | | | | | | | | | □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□ | | | | | | |
| (2) 範囲 東 30 m、西 40 m、南 20 m、北 70 m 標準的使用 中低層店舗兼事務所地 情率的画地の形状等 間口 約 6 m、奥行 約 25 m、規模 | 1:4 | | | Ť | 中層の等が多り | 事務所、店舗 い商業地域 | 西20 | m市道 | | 水道、ガス、 | | | | 1 ' | , | |
| 近 標準的画地の形状等 間口 約 6 m、奥行 約 25 m、規模 150 m²程度、形状 長方形 増地域的特性 特記 特にない 事項 名 20 m市道 変通 20 m市道 要橋駅 北東方550m 法令 駐車場整備地区 (100,500) 規制 が火 銀制 が火 (100,500) 規制 が火 (100,500) が火 (1 | | | | | | | | | | 下水 | | | | | | |
| 近 標準的画地の形状等 間口 約 6 m、奥行 約 25 m、規模 150 m²程度、形状 長方形 増地域的特性 特記 特にない 事項 名 20 m市道 変通 20 m市道 要橋駅 北東方550m 法令 駐車場整備地区 (100,500) 規制 が火 銀制 が火 (100,500) 規制 が火 (100,500) が火 (1 | (2) 新 | 5 IIII | 亩 30 m | 西 40 | m 南 | 20 m d | F 70 | m | 煙淮的 | 伸田 山伯 | 1届庄翁 | # 華 車 移 印 | 斤十的 | | | |
| 地域要因の 擦来予測 機械駅から徒歩圏内に位置する商業地域であり、立地条件に伴う希少性と堅調な需要に支えられて地価は上昇傾向で推 探来予測 根側 水水・ | 近標 | | | | | | | | | | | | | 方形 | | |
| 事項 路 路 施設 規制 防火 規制 防火 規制 防火 日本 大阪 大阪 大阪 大阪 大阪 大阪 大阪 大 | 地地地 | 域的特性 | 特記 | 111 | | 街 2 | 0 m市 | 道 | 交通 | | { i550m | | 法令 | 商業駐車 | 場整備地区 | |
| 将来予測 移しているものと予測する。 | 1-36 | | 事項: | | | 路 | | | | | | | 規制 | | | |
| (3) 最有効使用の判定 中低層店舗兼事務所地 | 地 | 域要因の | | | | る商業地域でる | あり、 | 立地条件 | 牛に伴う | : う希少性と | :堅調な | 需要に支 | えられ | : ,て地(| 価は上昇傾[| 句で推 |
| (5)鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格 | <u> </u> | | | | | | | | | , , <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , </u> | 24-111 | 4513 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格 83,100 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は豊橋駅から概ね徒歩圏内に位置する商業地域であり、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。マンション開発はやや供給過多の様相を見せ始めているが、立地条件に起因する希少性もあって需要は堅調であり、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 に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。収益資価値を重視する当該近隣地域の特性より、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。 | | | | | | | 184 | .000 [| | `´の個別∣ | | ない | | | | |
| 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は豊橋駅から概ね徒歩圏内に位置する商業地域であり、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。マンション開発はやや供給過多の様相を見せ始めているが、立地条件に起因する希少性もあって需要は堅調であり、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・検証及び鑑定・評価額の決定の理由 に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。収益資価を重視する当該近隣地域の特性より、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) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 0.0 地 街路 -1.0 | | | | | | | | | | 占 | | | | | | |
| 開発法 開発法による価格 | | | | | | | 0.0 | | | | | | | | | |
| (6)市場の特性 同一需給圏は豊橋駅から概ね徒歩圏内に位置する商業地域であり、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。マンション開発はやや供給過多の様相を見せ始めているが、立地条件に起因する希少性もあって需要は堅調であり、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 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・検証及び鑑定 価格は建築コスト上昇に見合う賃料形成がなされていないことからも低位に求めたられた。資産としての交換価値や投資価値を重視する当該近隣地域の特性より、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) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 0.0 地 街路 -1.0 | | | | | | - / | | | | | | | | | | |
| する法人が中心である。マンション開発はやや供給過多の様相を見せ始めているが、立地条件に起因する希少性もあって需要は堅調であり、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 ・機証及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) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 0.0 地 街路 -1.0 | (6)市場 | の特性 | | | | | 聖士 7 : | | | | (1+&) | · c+ ++=== | · = | 70 CC (| *********** | 7 f/s ls |
| ・検証及び鑑定 価格は建築コスト上昇に見合う賃料形成がなされていないことからも低位に求めたられた。資産としての交換価値や投 評価額の決定の 資価値を重視する当該近隣地域の特性より、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 理由 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) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 0.0 地 街路 -1.0 | (0)113230 | 0 ⊅1ਚ1± | て需要は堅調 | であり、 | 地価は上 | 上昇傾向が続り | ハてい | る。この | | | | | | | | |
| 評価額の決定の 資価値を重視する当該近隣地域の特性より、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 理由 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) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標響 街路 0.0 地 街路 -1.0 | | | 比準価格は代価格は代価格は発売する | を は は は は な り は り は り り り り り り り り り り り | 係の強い | 1取引事例から | ら比準 かされ | して求る ていか! | めたもの ハニとか | かであり、 | 市場性 | を反映したられた | た実証 | 的な | 価格である。 ての交換価値 | 収益 |
| (8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 0.0 地 街路 -1.0 | 評価額 | | 資価値を重視 | 見する当該 | 近隣地垣 | 弧の特性より、 | 、比準(| 価格を打 | 采用して | て収益価格 | も参酌 | し、標準 | 地との | 検討: | も踏まえ、 | 単価と |
| 公規価 標準地番号 修止 補止 因の比 要因の の規準価格 内 準 交通 0.0 以 交通 -1.0 示準格 豊橋5-5 較 比較 (円/㎡) 以 環境 0.0 財 0.0 財 日 (円/㎡) 以 補 画地 0.0 財 一 2.0 格し 「100.6 」 100 100 [100.0] 100 100.0] | (8) | | 標準地 | | 時点 | 標準化 | 地垣 | 要 | 固別的 | | 準地 | 標街 | | 0.0 | 地 街路 | |
| 価 と 公示価格 [100.6] 100 100 [100.0] # 画地 0.0 日 行政 -2.0 格 し | 公規価 売準格 | 標準地? | | | 修止 | 伸止 | | - 1 | | | 四格 片 m²) 影 | 引作 父 | | 0.0 | 攻 父週 要 環境 | |
| 信 | 価と | 公示価格 | | 2 | • | - | | _ `_ | | 183 | 000 | 一下 一 | | 0.0 | ^臼 行政 その他 | -2.0 0.0 |
| - C の | | | | 円/mf ——— | | | _ | | | | | その | 他 | 0.0 | 4 | |
| (9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 指か 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 内準 交通 定ら 較 比較 (円/㎡) 化 環境 基の 前年指定基準地の価格 四地 石政 | (9) 指 か | 指正基準 | ≛地番号 | | | | | | | | 学地 価格 内 | 標質 | | | 地 街路 域 交通 | |
| 指か 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 内 準 交通 域 交通 定ら 較 比較 (円/㎡) | 定 ら 基 の | 前年指定 | 『基準地の価格 | ζ. | | | | | 北較 | (円/ | m²) 計 | は 環 補 画 | | | 罗 環境 因 行政 | |
| 準 検 | 、 指定基準地 がらの検討 | 133 1 34% | 227 1 2 2 2 1 1 1 | _ | 100 | I | 100 [| _ [_ | 100 | | | 一 行 | 政 | | | |
| 137.11 | (10) | | 基準地の検討 | | | | _ — fi | 段的 1 | | | | る先行き | 不透明 | | | |
| 放 年 ら 継続 新規 価 変 | 対象基準地の前年標準価格等からの検討 | 継細前年標 | | 120 |).000 円 | 価 変 /㎡ 格 動 | 上 要 | 因」 | い商業 | | | | | | | |
| 基準検 2 基準が共通地点(代表標準地等と 形状 地域] 豊橋駅に近い商業地域で店舗等の集積度も高く、供給物件が 成況 [悪 界] 小ないことがで乗車は緊囲であり、機関はよりを開催して | 基準検準価討 | -2 基準 | 地が共通地点 | (代表標準 | 隼地等と | 形状成況 | 「地 | | | | | | | | | |
| 対 年 ら と 継続 新規 | 地格の等 | 同一: 代表 | | | ī丁 | 要因 | - 要 | 凶 ' | | ことから | 需要は | 坠調であ | リ、地 | 1叫IJ_ | 上弁1頃1月かん | 元しりく |
| 前 か 標準地番号 | 前か | | !番号 | | | 0 | | | 個別的 | り要因に変 | 動はな | ι I. | | | | |

+2.2 % 半年間

公示価格 変動率 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)5-5 **宅地-1**

| | | | | | 五 1 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)5-5 | 愛知県 | 愛知第11 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 髙木 靖人 | |
| 鑑定評価額 | | 27, 300, 000 円 | - | ㎡当たりの価格 | | 133,000 円/㎡ |

1 基本的事項

| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | i | | | |
|------------|--------------|----------|---|-------------|--------------------------|
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 15日 | (5)価格の種類 | 令和 7年 7月 4日 正常価格 66 | 倍率種別 | |
| | | | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (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 |) [令和 7年1月] | 105,000 円/m ² |

| (1) | ①所 | 在及び地番 | 並びに | 曲棒士 | : m + = | 50至14 | | | | | | | ②地積 | i 2 | 05 | ⑨法令 | 上の規制 | 等 |
|-----------|---------------------|-----------------------------------|--------------|-----------------|-------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------|------------------|------------|----------------------|-------------------------|----------------|---------------|---|--------------------------|----------------|-------------------------|
| 其 | 1 | 「住居表示」 | 等 | 豆 備 IT I |]田中四 | 叮2番14 | | | | | | | (m²) | (|) | | | |
| 準地 | ③形 | 状 | ④敷地(| の利用の | 現況 | ⑤周辺の の状況 | | 利用 | ⑥接面 | i道路(| の状況 | 型 ⑦供給 処理施 設状況 | 接近 | な交通が の状況 | 色設との | 近商 (80, 2 準防 | 200) | |
| | 1:3 | | 店舗兼3 | 事務所 | | 中小規模 般住宅が 隣商業地 | 混在す | | | 2m市道 | | 水道、 ガス、 下水 | 豊橋 1.4km | | | (その他) (90, : | | |
| (2) | ①範 | 囲 | 東 20 | m、西 | 100 | m、南 | 20 r | n、il | 5 0 | m (2) | 票準的 | 使用 低 | 層店舗均 | 也 | | | | |
| 近隣地 | 3標 | 準的画地の | 形状等 | | 間口系 | 約 10 | m、奥 | 1行 約 | 约 20 | m, | 規模 | 2 | 200 m ≇ | 星度、形 | 状 長 | 方形 | | |
| 地 | 4地 | 域的特性 | 特記 | 特にない | | | 街 | 1 | 2 m市道 | | 交 | - 豊橋駅 通 東方1 | | | 法令 | 近商 (90,2 | 00) | |
| 域 | | | 事項 | | | | 路 | | | | 施 | 1/10/31 | . 4KIII | | 規制 | 準防 | | |
| | | 域要因の 来予測 | | | | 中小規模の 変化はな。 | | | | | | | | | 地域は土 | :地区画 | 整理済の | 地域で |
| (3) | 最有效 | が使用の判定 | 低層店舗 | 浦地 | | | | | | | | (4)対象基 | 準地 | ない | | | | |
| (5) | 鑑定詞 | 平価の手法 | 取引事件 | 列比較法 | 比準 | 価格 | | | 133, 0 | 00 円 | /m² | の個別 因 | 的要 | | | | | |
| | の適月 | Ħ | 収益還 | 元法 | 収益 | 価格 | | | 74, 1 | 00 円 | /m [*] | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 積算 | 価格 | | | | / 円 | /m² | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | 開発 | 法による | 価格 | | | / 円 | /m² | | | | | | | |
| (6) | 市場の | D特性 | 不動産は少ない | 会社であれ | る。近 . 潜在 | 市の商業は 隣地域は、 的な需要に の差が大き | 豊橋 ま多い | 市のい | 中心商業 と推察す | 地への | アク | セスにも | 優れた配 | 商業地域 | であり、 | 供給が | 少ないた | め取引 |
| (7) | • 検言 | 画格の調整 正及び鑑定 頃の決定の | 性に着 れた。 | 目した理 需要者は | 論的な 自用目 | 給圏内のI 価格である 的の取引。 価格を参え | るが、 を中心 | 土地位として | 価格に見 ており、 | 合った 投資家 | ニ賃料 ₹等が | 水準が形成益目的 | 成されて で不動産 | ておらず. そを取得 | 、収益価 する取引 額を上記 | 5格はや −は少な −2の通り | や低位に い。従っ | 試算さ て、比 |
| (8) 公示 | 規 価準格 | ① □ 代表標準地積 | | ■ 標準 -10 | 地 | ②時点 修正 | 3標準補1 | | ④地域男 因のり 較 | 5 要 | 別的 因の 較 | ⑥対象基 の規準 (円) | | 準 3 | を通 | 0.0 0.0 0.0 要 | 街路 交通 環境 | -2. 0 0. 0 -10. 0 |
| 価格を | 規権とした | 公示価額 | | 0,000 円 | /m³ | [100.8] 100 | 100 | | 100 | | 0.0] | 133 | 3, 000 | 補正 | 画地 亍政 | 0.0 0.0 0.0 0.0 | 行政その他 | +3. 0 0. 0 |
| (9) 指定 | か | ①指定基準 | 地番号 | | | ②時点 修正 | ③標 ² 補 ² | 準化 正 | ④地域要 因の 較 | 」 要 | 別的 因の 対 | ⑥対象基 の比準 (円) | 価格 | 標る | | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| 定基準地 | の 検 討 | 前年指定 | ☑基準地(| | /m³ | 100 | 10 | 0] | 100 | [|] | | | ш. | 画地 亍政 D他 | Ø | 行政 その他 | |
| (10 対象基準 |))年標準価格等な | ①-1 対象: ■ 継級 前年標 ①-2 基準: | | 新規 | | ,000 円/ロ 集地等と | m [*] 格 形 | 変動が | | ∄ 」 | 立地等 | えの緩やか 等によるこ 或要因に大 | [極化傾 | 向が強す | きってい | る。 | | |
| 準地の前 | im 討 格 等 か | 同一 | 地点)で 長標準地 | ある場合□標 | の検言 | | 成要 σ | E 3 | | 因」 | に近。 | 3 女 公にがく、希少性 別的要因に | 生から地 | 価は上昇 | 1個向が | 続いてい | いる。 | 47K-70 |
| | | 公示価 | 格 | +1 5 % | 半年問 | 円/回 | m [*] | | | 五] | 四方 | UHI女囚N | - 2 男 は | .'↓ V '° | | | | |

| | 別記様式第6 | | j | 监 正 | 三計 | | ?不以 / | ' ' E | ‡地1 | 四調笡 | () | 令和 豊橋(県) | 7年 5-6 | 7月 | 8日提出 宅地-1 |
|---|------------|-----|-----|------|-----|--------------|-------|--------------|------|-------|--------------|-----------------|-----------|---------|--------------|
| | 基準地番号 | | | 提出 | 先 | 所属分科会名 | 業者 | 名は | 株式会社 | 土テクナス | | | | | |
| | 豊橋(県)5-6 | | | 愛知 | 県 | 愛知第11 | 氏名 | i | 不動産 | 鑑定士 | | 市川 隆治 | | | |
| 1 | 鑑定評価額 | | | | | 68,600,000 円 | | 1 : | m³当た | りの価格 | | | | 100,000 | D 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 | (<u>6</u>) | [令和 7年1月] | | 80,000 | |
| | (2)実地調査日 | 令和 | 7年 | 6月 2 | 20日 | (5)価格の種類 | 正常信 | 断格 | | | (6) 路線価 | 路線価又は倍率 倍率種別 | | | 倍 |
| | (3)鑑定評価の条件 | 更地と | こして | の鑑定 | :評価 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

| (1) | 所 | 在及び地番 | 並びに | 豊橋市 | ち 胆 町 5 | ラー木 | ·#\\ 5 : | 来 1 | | | | | | | | 地和 | 瞔 | 68 | 36 | > 7 | 去令_ | 上の規制 | 等 |
|----------------------|---------------|-------------------------|---------------------|------------------------------|-----------|----------------|-----------------|----------------|--------------|----------|------------|---------|---|------|---------------------|-------------|----------|---------------------------------------|---------|---------------|---------------|-----------|-------------|
| | | 「住居表示」 | | | | 于—4 | MA 3 | Ħ I | | | | | | | | (m | , | (|) | | | | |
| 基準地 | 形 | 状 | 敷地 | の利用の | 現況 | | 辺の: 状況 | 土地の | の利用 | 3 | 接面 | 道路 | の状況 | 兄 | 供給 処理施 設状況 | | | 交通施 状況 | 設との | 2 伯 (60 | 主居 0,20 | 00) | |
| | 1:2 | | 事務所 S 2 | , | | 低層 等が 業地 | の店舗 見られ 域 | ii、ii れるii | 事務所路線商 | f § | 北西16㎡ | m 県道 | į | | 水道、 ガス、 下水 | 南栄 1.2kr | n | | | (その | の他) | | |
| (2) | 範 | 囲 | 東 40 | m、西 | - | m, | 南 1 | | | | 300 n | n | 標準 | 的侵 | 使用 低層 | 雪店舗 | 地 | | | | | | |
| 近隣 | | 準的画地の | 形状等 | | 間口: | 約 | 18 ı | m, į | 奥行 | 約 | 40 | m, | 規模 | ŧ | _ | | 程度 | ₹、形∤ | 犬 長 | 方形 | | | |
| 近隣地域 | 地 | 域的特性 | 特記 | 特にない | 1 | | | 往 | 1 | 6 | m県道 | | ਹ | 通 | 南栄駅 西方1. | 2km | | | 法令 | 2住(60 | 居). 200 |)) | |
| 域 | | | | | | | | ' | | | | | | | | ZKIII | | | | | | , | |
| | | | 事項 | | | | | 路 | <u> </u> | | | |) Int | 設 | | | | | 規制 | | | | |
| | | 域要因の | 店舗、 | 事務所等 | が見ら | れる路 | 各線商 | 業地 | 域で | あり | り、用途 | 画(| 変化 | زلز | なく今後 | も現場 | 犬を | 維持し | ていく | もの | と予 | 測した。 | 市中 |
| (2) | | 来予測 効使用の判定 | 心部が 低層店 | らやや離 | れてしい | 5 to | りの、 | 地個 | 水华 | は | 至調 に指 | ŧ移 9 | るt | | | | | | | | | | |
| (3) | 取行》 | が使用の利定 | | | | | | | | | | | 2 | (4 |)対象基 の個別I | | な | L 1 | | | | | |
| (5) | 鑑定詞 | 評価の手法 | 取引事 | 例比較法 | 比準 | 価格 | | | | | 102,00 | 10 P | ∃/m′ | | 因 | 175 | | | | | | | |
| | の適月 | Ħ | 収益還 | 元法 | 収益 | 価格 | | | | | 45,40 | 0 P |]/m² | | | | | | | | | | |
| | | | 価格 | | | | | | , п |]/m² | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 山川竹台 | | | | | | ′ г |]/ [[] | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | ŧ | 開発 | 法に。 | よる値 | 晒格 | | | , | / P |]/m² | | | | | | | | | | |
| (6) | 市場の | の特性 | 店舗で 通行量 | 給圏は主 の利用を も見込め のため把 | 目的と | する対 | 也元中 雲要は | 1小法 | . 人. | 個. | 人事業‡ | =等で | ゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙ | . : | 背後には | :孰成 l | ,た | 住宅地 | 域が形 | 成さ | れて | おり. 郁 | 質客の │ |
| | ・検討 | 画格の調整 正及び鑑定 額の決定の | 引を中 | 格におい 心に採用 収益価格 し、標準 | した。 | 沂隣b | 地域で | の取 | 付は | 白月 | 甲目的が | バ中バ | ゝでぁ | 51). | 、賃貸市 | ī場がき | 未成. | 熟であ | ること | を考 | 慮し | 、比準化 | 冊格に ┃ |
| (8) | | | 標準地 | 標準 | 準地 | 時 | | | 準化 | | 地域要 | 1 | 別的 | - 1 | 対象基準 | | | | 路 | 0.0 | 地 | 街路 | 0.0 |
| | 規権とした | 標準地 | 至亏 豊橋。 | 5-19 | | 修 | 止 | 伟 | 证 | | 因の比 較 | | 更因σ. 比較 |) | の規準((円/ | 回格 m²) | 内訳 | 声 父 七 瑶 | 通 境 | 0.0 | ツ 要 | 交通 環境 | 0.0 +8.0 |
| 價 | " کے | 公示価格 | | 7 10 | | [100 | 0 1 | 1/ | 00 | | 100 | | 0.0 | , | (137 | , | 1 | - | i地 | 0.0 | 因 | 行政 | 0.0 |
| を力 | <u>ا</u> | | 10 | 08,000 F | g/m² | 100 | | | | <u>-</u> | 108.0 | - 1 | 00.0 | j | 100 | ,000 | 1 | | 政 | 0.0 | : | その他 | 0.0 |
| (9) | | 指定基準 | | | | 時 | 点 | _ | | - | 地域要 | - II | 国別的 | 1 | 対象基準 | 準地 | * | その ■ 往 | 池 路 | 0.0 | 地 | 街路 | |
| 指力 | <i>δ</i> \ | 34,02 | 0 3 | • | | 修 | | | i正 | | 因の比 | | 要因の | | 対象基準 の比準((円/ | 価格 | 内 | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | 通 | | 域 | 交通 | |
| 指定基準地 | 6 D | 光 左形章 | ¬ | · • /= +b | | | | | | | 較 | t | 比較_ | | (円/ | m²) | 訳イ | 击 " | 境 | | 要因 | 環境 | |
| 準 | 検 | 前年指定 | 基準地 | | 2 | [|] | 10 | 00 | _ | 100 | [| |] | | | Ī | Ë 世 | i地 政 | | | 行政 その他 | |
| 地画 | i) | | | F | 9/m² | 10 | 00 | [|] | [|] | 1 | 00 | | | | | その | | | | C 47 B | |
| (10) |) | -1 対象 | | | | | | | | Г | 一般的 | - 1 | 市の | [上 | 口は微減 | 傾向力 | が継 | 続して | いる。 | 高齢 | 化率 | は県全体 | はより |
| 対 ² 象 | Ŧ ら 漂 の | 継続が | ^売 準価格 | 新規 | | | 円/n | o ² | 価 変格 動 | - | 要因 | 1 - | ₩ 15 | , 12 | 高く、微 | 川川目り | -J C | 性惨し | CNO | • | | | |
| 基準 | 集検 | | | 通地点 (ſ | 弋表標⅓ | 隼地等 | | " | 形成况 | _ | 地 域 | | 沿道 | 刊(| の商業地 | 域とし | ,7 | の繁華 | 性に変 | hIJ | はか | く、霊勇 | まは安 |
| 华 1 地 | 叫 討 各 | | | である場合 | 合の検討 | | | | 以况 要 因 | [| 要医 | j] | | | ある。 | C | | -/ as | 11.00 | | ~~~ | 、 m3 | |
| の領が | , 年漂隼価洛等からの検討 | | 長標準地 | | 票準地 | | | | 因 の | | /m ===++ | | | | | | | | | | | | |
| ' ' | • | 標準地 公示価 | | 豊橋5- | | ,000 | 四/n | . | | Е | 個別的 要 医 | | 個別 | 的 | 要因に変 | 動はな | ٦L ١, | • | | | | | |
| | | 変動率 | | 0/ | 半年 | | 0.0 | _ | | | <i>y</i> △ | • | | | | | | | | | | | |

| 5 | 別記様式第6 | | | į | 鑑え | 定 評 | 一個 | 書 | (令 | 和 7 | 年地 | 1価調 | 査) | | 令和 豊橋(リ | - | 7月 8 | 日提出 宅地-1 |
|-----------------------|--------------|-----------|--------|---------|-----------|------------|------------------|----------------|------|-------------|---------------|-----------|----------------|-----------------------|--------------|---------------|---------|-------------|
| | 基準地番 | 号 | | | 提と | 出先 | 所 | 属分科会名 | 3 | 業者名 | タナナ |]不動産釒 | 監定 | | | | | |
| | 豊橋(県) | 5-7 | | | 愛知 | 県 | 愛 | 全知第11 | | 氏名 | 不動 | 産鑑定コ | Ė | 田中 | 博文 | | | |
| | 鑑定評価 | 額 | | | | | 21 | ,200,000 | 円 | | 1 ㎡当7 | とりの価 | 格 | | | | 175,000 | 円/m² |
| 1 3 | 基本的事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 価格時点 | | 令和 | 7年 | 7月 | 1日 | (4)鑑定 | 定評価日 | | 令和 7 | 年 7月 | 3 4日 | (6) 路 線 | - | 7年1月 | - | 140,000 | |
| (2) | 実地調査日 | 令和 | 7年 | 6月 | 15日 | (5)価村 | 格の種類 | | 正常価権 | 各 | | 線 | | 又は倍率 種別 | | | 倍 | |
| (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 1 | 監定評価額の決定 | の理 | !由のヨ | 要旨 | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 所在及び地番 | | ات | | 古小口 | 百町3 | 25番2 | | | | | | 地積 | 12 | 21 | 法令 | 上の規制 | 等 |
| 基準地 | 「住居表示」 |)等 | | 三川回川 | 米小口 | 11尔则 2 | . 3 亩 2 | | | | | | (m²) | (|) | | | |
| 地 | 形状 | 敷 | 地の | 利用σ |)現況 | |]辺の土:)状況 | 地の利用 | 接 | 面道路の |)状況 | 供給 処理施 | | な交通施 の状況 | 設との | 商業 (80,4 | 100) | |
| | | | | | | 0. | 71 / 7/16 | | | | | 設状況 | 1女儿 | リノイバル | | 準防 | 100) | |
| | | | | | | | | | | | | 1 344 | | | | 11 | | |
| | 1:1.5 | 店舗 S 2 | | | | 店舗 が渇 | 、事業 在する | 所、住宅 商業地域 | | 市道 | | 水道、ガス、 | 豊橋 650m | | | (その他 (90,4 | , | |
| | | | | | | | | | | | | 下水 | | | | (00, | 100) | |
| (0) | ** III | <u>+</u> | 100 | | | | + 00 | مال ال | | 11 | F. VIII. 1-1 | Em lare | マ キ をたて | 11L | | | | |
| (2) | 範囲 標準的画地の | | | n、∄ | 5 0 間口 | m、 | |) m、北 、奥行 約 | | m 13 m、 | 票準的係 坦 # # | | 雪事務所 | [™] !度、形∤ | 犬 長方 | -π/ | | |
| 隣 | 地域的特性 | | : 性 | にない | | מא | 9 111 | 8 m | 市道 | 13 111, | 八九1天 | 豊橋駅 | | : 反、 ハン1 | 人 设) | 商業 | | |
| 近隣地域 | - ころのロジョッ 工 | 特記 | 5 ¦ ,₃ | IC 10 V | • | | | 街 | | | 交通 | 南東方 | 650m | | 法令 | 駐車場整 (90,4 | | |
| | | 事項 | 頁: | | | | | 路 | | | 施設 | : | | | 規制 | 準防 | , | |

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。

| (3) 最有药 | 効使用の判定 | 低層事務所地 | | | | | | | (4)対象基準地 | ない | l | | | |
|------------------------|-------------------------|--|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|
| (5)鑑定詞 | 評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準個 | 西格 | | 175 | 5,000 | 円/㎡ |) の個別的要 因 | | | | | |
| の適用 | 用 | 収益還元法 | 収益値 | 西格 | | 102 | 2,000 | 円/m² | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算個 | 西格 | | | / | 円/m² | | | | | | |
| | | 開発法 | | まによる値 | | | / | 13, | | | | | | |
| (6)市場(| の特性 | 同一需給圏は豊村れる。需要者の「その中心となる。 土地では総額で | 喬駅前中 中心は地 周辺地 1 , 4 0 | 心商業地 2元の法人 2域では開 0万円~ | は域の南東 、及び個人 ・ ・ 3 , 0 0 | 側に隣 事業者 進んで 0 万円 | 接する で、和 おり 程度で | る商業地 利便性が 市場は堅 であり、 | 域一円であり、 高いことから特 調に推移してい 取引規模により | その他 にマン る。市 価格幅 | 中心商業 ^は ション業 ・場での需要は大きい。 | 也隣接地 者、八ウ 要の中心 | 地域も圏内に フスビルダー いとなる価格 | :含ま -等が A帯は |
| ・検討 | 西格の調整 証及び鑑定 額の決定の | 当該地域は低層の ており、賃貸市 取得に際しては、 する比準価格を | が店舗、 場におい 市場に 票準とし | 事務所の Nて元本に おける実 、収益個 | ほか住宅 見合う賃 際の取引 格を比較 | が混在 料を獲 価格が 考量し | する商 | 商業地域 ることが される状 定評価額 | である。近隣地できず収益価格 できず収益価格 況にあるものと を上記の通り決 | 或では は低位 思料す 定した | 自用の店舗 に試算される。よっ ⁻ | 舗、事務 れた。- て取引市 | | E占め 月地の E反映 |
| (8) 公規価 示準格 | | 標準地 標準 | | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地均 | | 個別的 要因の 比較 | | 標準 内訳 補正 | | 0.0 | 曲 街路 | 0.0 0.0 -4.0 |
| 、対宗価格を | 公示価格 | 各 150,000 円 | / m² [| 100.7 <u>]</u> 100 | 100 [100.0] | 100 [_86. | | 100.0] | 175,000 | 置 | 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 | ^凶 行政 その他 | 0.0 -10.0 |
| (9) 指 か 定 | 指定基準 | 基地番号 | | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地 因 (較 | | 個別的 要因の 比較 | 対象基準地 の比準価格 (円/㎡) | 標準化 | 街路 交通 環境 | į į | 地 | |
| 指定基準地がらの検討 | 前年指定 | E基準地の価格 円 | / m² [| 100 | 100 [] | 100 |) [| 100 | | 補正 | 画地 行政 その他 | | ^凶 行政 その他 | |
| (10) 対 年 ら 象 標 の | | 基準地の検討 売 新規 運作 | 172.0 | 000 円/n | 価 変 n 格 動 | | 般的因 |] 中心 | 市街地の再開発 地等、収益性の | が進む 高いエ | 中、豊橋 | 駅前や商 需要は底 | 所況の優れた €堅い。 | 路線 |
| 対象基準地の前年標準価格等からの検討 | -2 基準: 同一: | 地が共通地点(代 地点)である場合 | 表標準均 | | が | [地 要 | 域 因 |] マン | ション増加等、 要が高まってお | 市街地 り、地 | 再開発事 に個は堅調! | 業の進捗 こ推移し | 步により駐車 っている。 | 5場等 |
| 前が | 標準地公示価 変動率 | ····································· | | 円/r | 0) | | 別的 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)5-8 宅地-1

| | 基準地番 | _ | 提出 | | 所属分科会 | - | 業者名 | _ | 会社愛知県 | | | ター | 元 <i>)</i> 5-0 | | -626-1 |
|-------------|---------------------------------|---|--|----------------------|------------------|--------------------|--------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------------------|------------------|-------------------------|---------------|----------------|
| | 豊橋(県) | 5-8 | 愛知! | | 愛知第11 | | 氏名 | 不動 | 加産鑑定コ | <u> </u> | 小笠 | 意原 貴 | :洋 | | |
| | 鑑定評価 | i額 | | 1 | 114,000,000 | 円 | | 1 ㎡当 | たりの価 | 格 | | | | 625,000 | 円/㎡ |
| 1 基本 | 的事項 | | | | | | | | | | | | | | |
| (1)価村 | 各時点 | 令和 7年 | 7月 | 1日 (4) | 鑑定評価日 | | 令和 7 | 7年 7. | 月 3日 | (6) | [令和路線網 | 7 年 1月 又は倍率 | - | 470,000 | 円/㎡ 倍 |
| (2)実均 | 也調査日 | 令和 7年 | 6月 1 | 8日 (5)1 | 価格の種類 | | 正常価格 | 格 | | 路線価 | | 種別 | • | | 10 |
| (3)鑑定 | 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(') | 所在及び地番 | │単棒正 | i広小路 | 1丁目40 | 番 1 外 | | | | | 地積 | 18 | 32 | 法令 | 上の規制 | 等 |
| 基準地地 | 「住居表示 形状 | 」等 敷地の利用(| が担治 | 周辺の | 土地の利用 | 按 | 面道路0 | の状況 | 供給 | (m²) 主要: | (な交通施 | <u>)</u> i設との | 商業 | | |
| 地 | 712-17 | ינווניייכטשיגא | ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,, | の状況 | | 1× | СШСШО | 2.1/()) | 処理施 | | の状況 | , IIX C 07 | 尚耒 (80, 6 防火 | 600) | |
| | | | | | | | | | 設状況 | | | | 1932 | | |
| 1: | 1 | 店舗 R C 5F1B | | 中高層のが建たが | 店舗ビル等 ぶ駅前の商 | 南西 | (駅前広 | 場) | 水道、 | 豊橋駅 | 前広場接 | 面 | (その他) | | |
| | | K C SF IB | | 業地域 | 737例(月)(ソ)(日) | | 側道 | | ガス、 下水 | | | | 駐車場3 (100, | 整備地区 600) | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 範囲 標準的画地 <i>の</i> | 東 30 m、ī 形状等 | 西 0 間口 | | 50 m、i m、奥行 約 | | | 票準的(規模 | | | 兼事務所 健度、形容 | | 方形 | | |
| | <u>城中的西地</u> 地域的特性 | 特記 | | 10.0 | | | <u> </u> | 交通 | 豊橋駅 | 、駅前広 | | 法令 | 商業 | /借地区 | |
| 域 | | 事項: | | | 路 | | | | | | | 規制 | 駐車場整: (100, 6 防火 | 600) | |
| | | | | | | ± .= ,, | | 施設 | - | - 1 | \ III | | | 1.1 4- 111 . | |
| | 地域要因の 将来予測 | 豊橋市の中心でする希少性から | 商業地域 S需要は | で周辺地域 堅調で地位 | ∝においてホ 古は上昇傾向 | 責極的の 対抗 | な冉開発 いている | 事業等 <u>。</u> | が行われ | におり、 | . 都市機 | 能の集 | 約化と立 | [地条件 | こ起因 |
| (3) 最 | 有効使用の判定 | 中高層店舗兼 | 事務所地 | ļ | | | | (4 | 4)対象基 | | 角地 | | | | +5.0 |
| (5)鑑気 | 定評価の手法 | 取引事例比較沒 | 去 比準 | ■価格 | | 644 | ,000 円 | /m² | の個別 因 | 的安 | | | | | |
| Oil | 適用 | 収益還元法 | 収益 | 益価格 | | 385 | 5,000 円 | / m² | | | | | | | |
| | | 原価法 | 積第 | 価格 | | | / 円 | / m² | | | | | | | |
| | | 開発法 | 開発 | 法による(| 価格 | | / 円 | /m² | | | | | | | |
| (6)市均 | 易の特性 | 同一需給圏は 、広域的商圏で 商業地域である 条件や市場参加 | を有する | 法人等では | ある。周辺は | 也域にる | おけるマ | ンショ | ン開発に | こついて | はやや供 | 給過多 | の傾向に | ゙゙ゐるが、 | 中心 |
| `´・村 | 章価格の調整 検証及び鑑定 面額の決定の h | 比準価格は代替 スト上昇等を 資採算性や希望 較考量し、最近 | 反映した 少性に基 | 元本価値に | こ相応する貸 亜値を重視し | 賃料形∫ ノて取っ | 成がなさ 引される | れてい当該近 | ないこと、隣地域の | :からや)特性よ | や低位に リ、比準 | 求めら 価格を | れた。開 重視して | 発に基で 収益価額 | づく投 格も比 |
| (8) | 代表 | | 準地 | 時点 修正 | 標準化補正 | - 地域 因 <i>の</i> | | 別的 | 対象基 の規準 | 準地 一 | 1731 | 路 逐通 | 0.0 0.0 域 | 街路 交通 | 0.0 |
| 公示価格を した | 洛 | 豊橋5-1 | | 肾正 | 押止 | 較 | | :較 | (円/ | | 化環 | 境 | 0.0 麐 | 環境 | 0.0 |
| 格した | 公示価 | | 2 | [100.8] | 100 | 100 | _ - | 5.0] | 625 | ,000 | | | 3.0 | 行政 その他 | 0.0 |
| | 北宁甘油 | 620,000 | 円/m̄ ——— | 100 | [105.0] | | - 1 | 00 | | | その | 他 | 0.0 | | |
| (9) 指 か | 指定基準 | =地留亏 | | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域 因 <i>の</i> | | 別的 因の | 対象基 の比準 | 価格内 | | 路 通 | 地域 | 街路 交通 | |
| 指定基準地からの検討 | 前在指行 | E基準地の価格 | | | | 較 | | .較 | (円/ | 'm²) 🖹 | 補 🚊 | 環境 i地 | 域要因 | 環境 行政 | |
| 準 検地 討 | 997-167 | | 円/㎡ | 100 | [100] | 100 [| — •— |] | | | 一 行 | 政 | | その他 | |
| (10) | -1 対象 | | | | 1 | | - | | おけるマ | ゚゚ンショ゛ | との 生の 生の 生の 生の 生の 生の しょうしょう | | ●●● | ストト | 異等の |
| 対年 | | 売 新規 | | | 価変 | L 要 | 因」 | こった 懸念材 る。 | 料はある | が、中が | 心商業地 | 域の需 | 要は引き | 続き堅証 | 周であ |
| 基準構 | ル | 『準価格 地が共通地点(| | 1,000 円/i 集地等と | m 間割 形状 | ,地 | | - | 前の中心 | 商業地 | 或で周辺 | 地域に | おける重 | 開発主系 | 春極的 |
| 対象基準地の前には | 同一 | 地点)である場 | 合の検討 | | 価格形成要因(| [変 | 因」 | であり | 、 立地条 にある。 | | | | | | |
| 前か | 標準地 | | 標準地 5-1 | | 0 | ₋ 個別 | | | 要因に変 | 動はない | , ۱。 | | | | |
| | 公示価 | | | ,000 円/i | m² | [要 | 因 | | | | · | | | | |

変動率 年間 +2.8 % 半年間 +0.8 %

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)5-9 宅地-1

| | | | | | | - 11 3 (21 17) | | |
|--------------|-----|--------------|-----|------------|----|----------------|---------|------|
| 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)5-9 | 愛知県 | 愛知第11 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 古田 | 尚也 | | |
| 鑑定評価額 | | 64 800 000 円 | | l m³当たりの価格 | | · | 129 000 | 円/m² |

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 | 8(9) | [令和 7年1月] 路線価又は倍率 | 100,000 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 | 路線価 | 倍率種別 | 10 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| | | 画領の大人 | | 799 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------|------------------|------------|----------------|----------------|-----------------|-------------|----------------------|----------|----------------------|---|------------------|----------------|-------------------------|-----------------|----------------------------------|-------------------------|
| (1) | 所 | 在及び地番 | 並びに | ### | □⊪≭™⊤ • | - 4 === | | | | | | | | | 地積 | į | 502 | | 法 | 令上の規 | 制等 |
| 基 | г | 住居表示。 | 等 | 豊橋市潮 | 一一一 | 9 4 番 | | | | | | | | | (m²) | (| |) | | | |
| 基準地 | 形 | | | 」 の利用の ⁵ | 見況 | 周辺 の状 | | 也の利用 |] | 接面道 | 直路 0 |)状況 | 3 | 供給 処理施 設状況 | 主要 | 」、 な交通 の状況 | | }との | 近商 (80 準防 | , 200) | |
| | 1:4 | | 店舗兼1 R C 4 | 住宅 | | 飲食店 が建ち 地域 | | 記店舗等 各線商業 | THE SHIP | 南東14m 背面道 | 県道 | • | 2 | 水道、下水 | 豊橋 2.6km | | | | (その | 他) ,200) | |
| (2) | 範围 | 用 | 東 190 | m、西 | 70 | m、南 | 0 | m、 z | It. | 50 m | 1 # | 準的 | 1使 | 用中的 | .層店部 | 眦 | | | | | |
| 近 | | ュ 準的画地の | | | 間口約 | |) m, | | | | m、 | | | | <u>∞, </u> | | 形状 | 長フ | 5形 | | |
| 近隣地域 | | 域的特性 | | 特にない | -3 " | | | 南 | | 1 4 m県 | | | - : | 豊橋駅 | | | | | 近商 | | |
| 地 域 | | -WE3131T | 特記 | 1310 000 | | | | 街 | <i>></i> 1< | | ~ | 交 | 通 | 南西方 | | | | 法令 | (90, 準防 | 200) | |
| | | | 事項 | | | | | 路 | | | | 施 | 設 | | | | | 規制 | -1/3 | | |
| | 地 将3 | 域要因の 来予測 | | 外の路線で び、地価で | | | | | | | | | れな | いが、 | 大型複 | 合商業 | 施設 | に近 | 在して | チェーン | /店等が |
| (3) | 最有效 | 使用の判定 | 中層店舗 | 舗事務所信 | 并用地 | | | | | | | | (4) | 対象基準 | 準地 | 二方路 | | | | | +2.0 |
| (5) | 鑑定評 | 呼価の手法 | 取引事件 | 列比較法 | 比準 | 価格 | | | | 129,000 |) 円 | / m² | | の個別的 因 | 的要 | | | | | | |
| (| の適用 | 1 | 収益還 | 元法 | 収益 | 価格 | | | | 73,900 |) 円 | / m² | | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 積算 | | | | | | 円 | | | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | 開発 | 法によ | る価格 | i | | / | 円 | / m² | | | | | | | | | |
| ` ' | 市場の | | ン店経済路線商 | 給圏は、豆 営等を目的 業地域でる の属性やB | りとし あり、 | た法人で 需要は概 | である 既ね安 | 。近隣: 定的に: | 地址 推和 | 或は、ホ 多してい | テルる。 | を含 取引 | む大 価格 | 、型複合 N水準は | 商業施 、商業 | 設が近 地域で | 在しば、 | 、チ 地域(| ェーン の繁華 | ノ店等が選 達性、画出 | ‼ち並ぶ b規模、 |
| ì | ・検証 | T格の調整 E及び鑑定 類の決定の | 比準価権 し求めた 、自己意 、比準値 | 格は、価格 た収益性な 業務目的で 価格を採用 | を反映での需要 | した価札 要者が「 | Aであ P心で | るが、 あり、 | 批市 | 也価格に 易での取 | 見合引価 | う賃 | 料か 準を | 「収受で −指標に | きず低 するこ | 位に求 とがー | めら般的 | れた。 であ | 。近隣 ること | 賃貸用建物 単地域にお こから、本 D通り決定 | Sいては S件では |
| (8) | | | 標準地 | 標準 | 地 | 時点 | | 標準化 | | 地域要 | | 別的 | | 対象基準 | 隼地 | 標 | 街路 | | 0.0 | | |
| 公ま | 見価 | 標準地 | | 40 | | 修正 | | 補正 | | 因の比 | | 因の | ' | の規準化 | 西格片 | 標準化 | 交通 | | 0.0 | | |
| 示 4 | 11日 | 公示価格 | _ 豊橋5· _タ | -12 | | | | | | 較 | tt | 戦 | | (円/ | m) ^µ | 補正 | 環境 画地 | | 0.0 | 翠 環境 因 行政 | |
| 格 l を f | 見価とした | △小川興1 | | 0,000 円 | /m² | 100.0 | | 100 00.0] | [| 100 79.2] | [102 10 | | | 129 | ,000 | | 行政の他 | | 0.0 | その他 | - 1 |
| (9) 指定基準地 | ή\ 5 | 指定基準 | 地番号 | | | 時点 修正 | | 標準化 補正 | | 地域要 因の比 較 | 要 | 別的 因の 較 | 1 | 対象基準 の比準((円/ | 西格内 | 標準化 | 街路 交通 環境 | 1 | | 也 | |
| 基は | D | 前年指定 | 基準地(| の価格 | | г | 1 | 100 | | 100 | г | 1 | | (,,_ | | 補正 | 画地 | | | ^为 行政 | |
| 地言 | 寸 | | | 円 | /m² | 100 |][|] | [|] | 10 | 0 | | | | | 行政の他 | | | その他 | |
| (10) 耸林兰作林 | 再票集価各等か | -2 基準: | 売 準価格 地が共通 |)検討 新規 〕地点(代 ごある場合 | 表標準 | ≛地等と | l/m² | 価格形成要因 | [| 一般的 要 地 要 地 要 |] | ね安 る。 地域 るチ | 要因エー |]である]に特段 ·ン店等 | が、立 の変動 が建ち | 地条件 はない | 等に が、 | :よる: 大型 ⁱ | 二極化 複合商 | が不動産市 が傾向が緩 が業施設に なり需要に | いてい - - -近在す |
| | 等 か | | ₹標準地 番号 格 | | 準地 | F | /m² % | 図 の | [| 個別的 要 因 | | | | ている。 | - | lI. | | | | | |

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)5-10 宅地-1 宅抽_1

| | | 基準地番 | 号 | 提出: | 先 | 所属 | 引分科会名 | 3 | 業者名 | 株式名 | 会社 松脈 | 島不動産 | 鑑定事 | | 로 11미 (기 | =)3-10 | | -C76-1 |
|----------------|--------------|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------------|--------------------|
| | | 豊橋(県)5 | 5-10 | 愛知! | 県 | 愛 | 知第11 | | 氏名 | 不動 | 産鑑定 | ± | 7 | 松島 | 教 | | | |
| | | 鑑定評価 | 額 | | | 23, | 200,000 | 円 | | 1 ㎡当: | たりの価 | i格 | | | | | 138,000 | 円/㎡ |
| 1 基 | 本的 | 事項 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1){ | 西格田 | 時点 | 令和 7年 | 7月 | 1日 (4 |)鑑定 | 評価日 | | 令和 | 7年 7月 | 月 3日 | (6) | I - | | 年 1月 は倍率 | - | 110,000 | 円/㎡ 倍 |
| (2) | 実地記 | 調査日 | 令和 7年 | 6月 1 | 6日 (5 |)価格 | の種類 | | 正常価 | 格 | | 線価 | | RTILLI 文I 倍率租 | | | | 16 |
| (3)釒 | 監定言 | 評価の条件 | 更地として | ての鑑定 | 評価 | | | | | | | | | | | | | |
| 2 鑑 | 定評 | 価額の決定 | の理由の要旨 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | | 在及び地番 | │豊橋〒 | 花田二 | 番町48 ⁻ | 番 | | | | | | 地程 | - | 168 | | 法令 | ♪上の規制 | 訓等 |
| 基準地 | 形 | 「住居表示 _. 状 | 」寺 │ 敷地の利用(| カ現況 | 周辺の | の土地 | 也の利用 | 接顶 | 面道路(| の状況 | 供給 | (㎡) 主要 |) な交i | 通施 設 |) }との | 近商 | | |
| 地 | | | | | の状況 | | | | | | 処理施 設状況 | | の状況 | | | (80, 準防 | 200) | |
| | | | | | | | | | | | 取小儿 | | | | | | | |
| | 1.2: | 1 | 店舗兼住宅 S3 | | 店舗併用所、一般 | 用住宅 設住字 | 三、事務 三が混在 | 北西2 | 20m市道 | Ì | 水道、ガス、 | 豊橋 700m | | | | (その他 (90, | | |
| | | | | | する近 | 磷商業 | Ě 地域 | | | | 下水 | | | | | (30, | 200) | |
| (2) | 範 | m | 東 100 m、 | II 100 | m 南 | 20 | m、北 | 40 | m : | 標準的係 | = 任 | | 自殺所 | 併田+ | Hn . | | | |
| 近 | | 四 準的画地の | | 間口 | | | 奥行 約 | | 20 m、 | | | e/D m²₹ | | | | 形 | | |
| 近隣地域 | 地 | 域的特性 | 特記 | l I | | | 街 20 | m市道 | 道 | 交通 | ⋮豊橋駅 □ 西方70 | 5 mOC | | | 法令 | 近商 (90, 2 準防 | 200) | |
| 坝 | | | 事項 | | | | 路 | | | 施設 | 1 | | | | 規制 | 华的 | | |
| | 地 | 域要因の | 商住混在型の | 正式充業 | ゖゖぉゔ | 4/11 | 左继士! | t | おかって2 | ± n + | · · | <u> </u> | | | : | | | |
| (3) | | 来予測 効使用の判定 | 低層店舗事務 | | | 北1八 | で 当年3寸 し | , J J 1 1 | ±1996 | | | | | | | | | |
| | | | 取引事例比較 | | · ≣価格 | | | 138 | 000 円 | 1 ' | l)対象基 の個別 | | ない | | | | | |
| | 監定記 D適月 | 平価の手法 B | | | | | | | | | 因 | | | | | | | |
| | ,, | | 収益還元法 | | 5価格 | | | 62, | 900 円 | | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 延価格 | | | | / F. | | | | | | | | | |
| (6)= | ±+₽ <i>/</i> | D特性 | 開発法 | | 法による | | | = | / F | | A# 11 == 7 | <u> </u> | | C-1 | | L = \L | | |
| (6) | □攻 | グ行注 | 同一需給圏は、 であり、同一 含む用途の多地規模等によ | 豊橋市 需給圏外 兼性が認 Ĵ取引総 | 内の商業からの参り かられる 額が異な | 地域 入も ためい いし、 | である。 見込まれ 、需要の中 需要の中 | 需要者 る。豊 底堅く 心とな | fの中心 景橋駅か 、地価 よる価格 | がは、店 ^ら徒歩 f水準は 発帯は把 | 舗や事務 圏に位置 強含みて 握が困難 | らかとし 置するこ ご推移し 誰である | てのれ とかり ている。 | 利用を ら利便 る。需 | 企図で 性が信 要者の | する法 憂れてる の業態、 | 人、個人 おり、住 、利用目 | 事業者 宅系を 的や画 |
| | | 画格の調整 E及び鑑定 | 近隣地域及び 益価格は低位 | ままり さいこう | 地域は、 | 総じ | て自用目 | 的での | 取引か | 中心で | 、事業者 | 向け賃 | 貸市均金銀 | 易の成 | 熟程原 | きが低い | いことか | ら、収 |
| 青 | 平価客 | 質の決定の | 似の標準地と | こ試算の | 果を踏ま | 。 1년 え、 | 上記のと | おり鎧 | 記念 監定評価 | 額を決 | 定した。 | 川小物い | 天忠 | 企以的 | יטובו | し年1四年 | 百金休用 | U、 / !! |
| (8) | 里由 | | | 準地 | 時点 | | 標準化 | 地域 | | 別的 | 対象基 | 準地 | 標 | 街路 | | 0.0 地 | 街路 | 0.0 |
| 公規示準 | 個性格 | 標準地 | 番号 豊橋5-19 | | 修正 | | 補正 | 因の 較 | - | 関の比較 | の規準 (円/ | 価格 ₽ ′㎡) i | 標準化 | 交通 環境 | | 0.0 域 0.0 域 B | 交通 環境 | -8.0 -14.0 |
| 公示価格を | は格 | 公示価格 | 各 | | [100.0 |] | 100 | 100 | | 0.0] | 138 | ,000 | 補正 | 画地 行政 | | 0.0 0.0 | 行政 その他 | -1.0 0.0 |
| | - | 112 | 108,000 | 円/㎡ | 100 | | 00.00] | | - | 00 | | | | その他 | ġ (| 0.0 | | 0.0 |
| (9) 指 カ | , | 指定基準 | ■地番号 | | 時点 修正 | | 標準化 補正 | 地域! | | 間別的 更因の | 対象基 の比準 | 準地 │ 価格 │戍 | 標準化 | 街路 交通 | | 地域 | 街路 交通 | |
| 定を | 5 | 前午指令 | E基準地の価格 | | | | | 較 | Ŀ | 比較 | (円) | /㎡) 🗐 | 補 | 環境 画地 | | 域要因 | 環境 行政 | |
| 指定基準地 | ŧ | HI + 184 | 上本午地の川川市 | 円/㎡ | 100 | _ [ـ | 100 | 100 | _ [|] | | | 正 | 行政 | | | その他 | |
| (10) | | -1 対象 | 基準地の検討 基準地の検討 | 137 | 100 | L | | | | | |)高小ま | | その他 | | ხთთ. | 底堅い | 雲要に |
| 対年 | Ē δ ■ Φ | 継糸 | 売 新規 | 400 | . 000 | / m-2 | 価 変 格 動 | 要 | 因] | | れ、総じ | | | | | | | |
| 基準 | 横横 | | ễ準価格 地が共通地点(| | 5,000 円 集地等と | / 111 | 形状员 | - 地 | 域 1 | 利用状 | 況等に特 | 段の変 | 化はな | よいが | 、中心 | 心市街均 | 也の不動 | 産需要 |
| 対象基準地の前の報準の格等が | בי ק | | 地点)である場 ^{長標準地} | 合の検討 標準地 | 讨 | | 価格形成要因(| 要 | 因 | は底堅 | く、供給 | 不足も | 相俟: | って、 | 地価は | は上昇化 | 頃向にあ | る。 |
| 前为 | i | 標準地 | !番号 | ⋾⋇⋣⋏⋒ | | _ | (0) | . 個別 | | 個別的 | 要因に変 | 動はな | l 1。 | | | | | |
| 1 | | 公示価 | i格 | | 円 | /m² | | 要 | 因」 | | | | | | | | | |

変動率 年間 +1.5 % 半年間

公示価格 変動率 年間 +0.6 % 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 (基) 5-11 字地-1

| | J #C 1/X | | | | | | | | | | | | 豊橋(<u>県</u> | - 杲)5-1 | 11 | 〕 宅 | 地-1 |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-----------------|-------------------|---|-----------------------------|-------------|-----------------|---|---|-------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------------|--------|----------------------|
| | | 基準地番 | 号 | 提出 | 先 | 所属分科会 | 各 | 業者名 | 中谷約 | 総合鑑定 | | | | | | | |
| | | 豊橋(県)5 | -11 | 愛知! | 果 | 愛知第11 | | 氏名 | 不動 | 産鑑定士 | • | 中谷 | 恵子 | | | | |
| | | 鑑定評価 | 額 | | | 64,700,000 | 円 | | 1 ㎡当 <i>1</i> | たりの価材 | 各 | | | | 95,6 | 00 l | 円/㎡ |
| 1 基 | 本的 | 事項 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 価格田 | 寺点 | 令和 7年 | 7月 | 1日 (4) | 鑑定評価日 | | 令和 7 | 年 7月 | 3日 | (6) | [令和] 路線価又 | | | 76,0 | | 円/㎡ 倍 |
| (2) | 実地詞 | 周査日 | 令和 7年 | 6月 2 | 3日 (5) | 価格の種類 | | 正常価村 | 各 | | 線 価 | 倍率: | | | | | ID |
| (3) | 鑑定詞 | 評価の条件 | 更地とし | ての鑑定 | 評価 | | | | | | | | | | | | |
| 2 錇 | 監定評 | 価額の決定 | の理由の要旨 | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | | 在及び地番 | 曹橋7 | b新栄町3 | 字鳥畷 5 番 | 1 外 | | | | | 地積 | 67 | 7 | 法 | 令上の規 | 見制等 | 争 |
| 基準地 | 形 | 「住居表示」 | 」等 製地の利用 | の租況 | 周辺の | 土地の利用 | | 面道路σ |)状況 | 供給 | (㎡) 士亜 <i>t</i> | │ (よ交通施 | <u>)</u> ひとの | 準工 | | | |
| 地 | 712- | 17. | ᅐ | 0.71元 がし | の状況 | | 121 | 山巴四〇 | 71//// | 処理施設状況 | | の状況 | цсv | | , 200) | | |
| - | 1:1 | | 店舗 S2 | | 飲食店、 建ち並ぶ 域 | 営業所等が 路線商業地 | オ じ 22m | n国道 | | | 豊橋 1.6km | | | ・ (その (特別 |)他) 削用途地區 | ⊻) | |
| (2) | 範 | 囲 | 東 50 m、 | 西 400 | m、南 | 30 m、北 | ; 25 | m 根 | 票準的 個 | | 店舗事 | 務所併用 | 1地 | | | | |
| 近隣地 | 標 | _ 準的画地の | 形状等 | 間口: | | m、奥行 約 | | 25 m、 | | 62 | | 度、形物 | l | ぎ正方 | | | |
| 地域 | 地 | 域的特性 | 特記 特記 事項 | l I | | 街 路 | 2 m国道 | | 交通施設 | 豊橋駅北西方 | 1.6km | | 法令 規制 | 準工 (特別 (60, | J用途地区 , 200) |) | |
| 1 | 地 | | | 等が国道 | 沿いに建る | 5並ぶ熟成し | た路線 | 商業地 | <u> </u> 域であ | : る。需要 | は概ねる | 定定して | いる。 | : 当面、 | 現状の | まま | 推移 |
| (2) | 将 | 来予測 加使用の判定 | するものと予 低層店舗事務 | 測する。 | | | | | | | | | | | | | |
| (3) | 取旧入 | が使用の列を | 取引事例比較 | | ■価格 | | 05 | 600 円 | , | り対象基準 の個別的 | <header-cell> 地 で り要 </header-cell> | 111 | | | | | |
| | 鑑定記 の適用 | 呼価の手法 | | | | | | | | 因 | | | | | | | |
| , | の処円 | 13 | 収益還元法 | 収益 | 価格 | | 45, | 400 円 | | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | 積算 | 価格 | | | / 円 | / m² | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | 開発 | 法による | 価格 | | / 円 | / m² | | | | | | | | |
| (6) ī | 市場の | D特性 | 同一需給圏は 人事業主や法 ね安定してい り需要の強弱 | 人等であ る。取引 | る。市場には事業を | #定期借地に | 動向は | t、ロー ものが | ドサイ 見られ | ド型店舗 | 等の出版 取引は2 | らが見らさ りない。 | カスニ | レ笑ナ | いたまほの | 水淮 | 十44 |
| i | ・検討 | 画格の調整 正及び鑑定 頭の決定の | 対象基準地の は見受けられ められた。し 地域経済の動 | るものの たがって | 、賃貸事第 、実証的7 | 業の収支が党 で市場性を反 | きしくな 気映した | い地域 :比準価 | である! 格を重 | ため、賃! 視し、収: | 貸市場の 益価格に | D実態を は参考に | 反映し、 | 、収益 | 益価格は | 低位 | に求 |
| (8) | | 代表 標準地 | | 標準地 | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域 因の 較 | | 別的 因の 較 | 対象基準 の規準値 (円/i | 略内 | 標準化 | 路 通 境 | 0.0 | 地域交通 | 通 | 0.0 -4.0 +18.0 |
| 公示価格を | ב כל | 公示価値 | 各 108,000 | 円/m² | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [113.3 | _ • | 0.0] | 95, | 300 | 開 画 行 | 政 | 0.0 0.0 0.0 | ^凶 行i そのf | | 0.0 |
| (9) 指定 | <u></u> ያ\ ጋ | 指定基準 | 地番号 | | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域 因の 較 | | 別的 因の 較 | 対象基準 の比準値 (円/i | 基地 内 | 標準化補正 | 路 通 | | 地 街 域 交ù 要 環 ^坛 | 通 | |
| 指定基準地 | の 検 対 | 前年指定 | [基準地の価格 | 円/m² | 100 | 100 | 100 | [| | <u>, </u> | | 補 正 行 その | 地 政 | | ^因 行i そのf | 女 | |
| (10) 対象基: | 手票の検 | 継 前年標 | 基準地の検討 売 新規 準価格 地が共通地点 | | ,000 円/ | 価変 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ | 一般 要 | 因」, | 中、不 極化傾[| | では利係 | 更性、災害 | 害リス [,] | ク等に | こ応じて・ | 価格 | は二 |
| 準地の前 | | 同一 | 地点)である ⁵ 長標準地 | | | md 格形成要因の 変動状況 | [地 要 ₋ 個別 | 因」 | 見られる | いの路線i ない。地(要因に変i | 価は概れ | 3堅調に | 当の利力 性移し [・] | 出状がている | でに特段。 | の変化 | IT IA |
| | | 公示価 | 格 | 0/ 半年 | 円/ | m² | L 要 | 因]] | | | | • | | | | | |

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)9-1 宅地-1

| | | | | | 표배(バ/ | י טייט |
|----------|-----|--------------|-----|--------------------------------------|-------|------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | OFFICEナスカ | | |
| 豊橋(県)9-1 | 愛知県 | 愛知第11 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 岩田肇 | |
| 鑑定評価額 | | 66.800.000 円 | 1 | ーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーー | | 49.800 円/㎡ |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 7年 7月 1日 (4 | 4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 5日 | (6)路 | [令和 7年1月] 路線価又は倍率 | 40,000 | 円/㎡ 倍 |
|------------|-----------------|---------|-------------|------|----------------------|--------|----------|
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 15日 (5 | 5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 倍率種別 | | <u> </u> |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | |

| (1) | 所在及び地番並びに | | | | | | | | | | | 地科 | 1,3 | 42 | 法令上の規制等 | | | | | | | | | |
|---|--------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--|------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|--|--|--|
| 基 | ı | 「住居表示」 | 等 | 豊橋巾 | 豊橋市大岩町字菅池12番8外 | | | | | | | | | | (m²) () | | | | | | | | | |
| 基準地 | 形 | 状 | 敷地(| の利用の | 利用の現況 周辺の土地の の状況 | | | | | 接面证 | 道路(| O状況 | 供給 処理施 設状況 | 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 | JII 600m | | | | (その他) | | | | | | | |
| (2) | 範 | 囲 | 東 170 | m、 Z | 互 100 | m、南 | 40 | m、 z | 比 | 50 m | 1 1 | 票準的值 | 東用 中/ | 」 」工場 ^は | 也 | | | | | | | | | |
| 近 | 標 | 準的画地の | 形状等 | | 間口名 | 約 35 | m, | 奥行 | 約 | 40 | m, | 規模 | 1,4 | 400 ㎡程度、形状 台界 | | | | | 形 | | | | | |
| 近隣地域 | 地 | 域的特性 | 特記 特記 事項 | | | | 街 1 | 0 r | n市道 | | 交通 | 二川駅 西方60 | | 法 | | | 工業(60 | į), 200 |) | | | | | |
| | | | | | | | 路 | | | | 施設 | i | | | | 規制 | | | | | | | | |
| | 将 | 域要因の 来予測 | 立地条件 | 牛から将 | 見られる 子来的に | 中小工場 は住宅地 | 地域で | であり. の移行 | の豊 | 首面現状 丁能性も | を維考慮 | 持しつ される | つ推移す 。 | ¯るもσ. | <u>ح</u> (| 予測され | れるが. ——— | \ <u></u> | 川駅徒 | 歩圏と | いう | | | |
| (3) | 最有效 | が使用の判定 | 中小工均 | 場地 | | | | | | | | (4 | 1)対象基 | 準地 | な | ١,١ | | | | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法 の適用 | | | 取引事件 | 列比較法 | 比準 | 価格 | | | | 49,80 | | | の個別 因 | 的安 | | | | | | | | | | |
| | | | 収益還 | 元法 | | 益価格 | | | | 15,60 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | | 算価格 ───── ∛法による価格 | | | | / 円/㎡ / 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| (0) | +18 4 | N # ± 1/4 | 開発法 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (6)市場の特性 同一需給圏は、主とし 場事業者である。内陸 依然として多く、国内 、需要者の購買力や画 | | | | | て東三河 工業地へ への工場 地規模に | 地方の需要 | の工業 要は、 に伴う 、総額 | 地津需が | 或である タリスク 受増によ てきく相 | 。市 の回 り、 l違す | 場にお 避に は る た め | ける主な り、堅調 引き締ま 、需要の | に需要者 は状況 まり上昇 い中心と | はがしな | 、製造i 続いてる ている。 る価格 | 業を中 おり、 市場 帯は把 | 心と 内陸: におり 握が[| した地 を求め ける取 困難で | !元の中 る需要 !引が少 !ある。 | P小工 P者は Pなく | | | | |
| | ・検討 | 画格の調整 正及び鑑定 頃の決定の | 近隣地域でで、価格に対して、 | 或は、二 ある。 収 対し低位 巻く不重 | 二川駅の 双益価格 対に求め 対産市況 | 西方に位 は、敷地 られた。 、地域経 | 置規が従済の | 、中小 模及び て、市 動向等 | 工元場の | 易を中心 体価値に 生を反映 一般的要 | に 見た 因の | 務所、 った純 実証的 検討、 | 一般住宅 収益を収 な比準個 公示地等 | 等が混 で受し得 が格を重 ない で で で に で に で に で し で り で り で り で り で り の り り で り り で り で り | 在な視討 | する、[い賃貸ī し、収ī を踏ま; | 自用目 市場の 益価格 え、鑑 | 的の! 実態を は参い 定評(| 取引が 等を反 考に留 価額を | で 映し、 は 決定し | 工業 比準 業地 た。 | | | |
| (8) | | 代表 標準地 | | | 準地 | 時点 修正 | | 標準化 補正 | | 地域要 因の比 | 要 | 別的因の | 対象基 の規準 (円/ | 価格 [| 村之 | 票 街 | 谣 | 0.0 | t戓 | 街路 交通 | +3.0 | | | |
| ボーク さ | 岸 俗 | 公示価格 | | 豊橋9-3 | | | | | | 較 | | .較 | (円) | 'M) | 1 | 用点 | 哯 地 | 0.0 | 茵 | 環境 行政 | -17.0 0.0 | | | |
| 格しを力 | 見価 格しこ | | | 2,200 | 円/㎡ | | | 100 00.0] | | 100 85.5] | | 0.0] | | ,500 | 正 ^四 行 その | | 政 | 0.0 | l | の他 | 0.0 | | | |
| (9) 指定 | j) | 指定基準 | | | | 時点 修正 | | 標準化 補正 | | 地域要 因の比 較 | 要 | 別的 因の 較 | 対象基 の比準 (円/ | 準地 価格 ′㎡) | 対訳 | 票 街 | 通 | | 域 | 街路 交通 環境 | | | | |
| 、指定基準地 | り 検 寸 | 前年指定 | [基準地(| | 円/㎡ | [] 100 | | 100 | [| 100 | [|] | | | Ī | 甫 塚 画 三 行 その | 政 | | | 行政 の他 | | | | |
| (10) 対象 数 | 手の会 | -1 対象 継綱 前年標 | |)検討 新規 | 49 | ,400 円/ | m² | 価格形 数 | [| 一般的要因 | J | ター周 | 政策等、 辺や幹線 ている。 | | | | | | | | | | | |
| 基準地の | 手票集画各等からの検討 | | 地が共通 地点)で 長標準地 | ある場 | | | | 版 要 因 | [| 地 域 要 因 |] | 周辺の利用状況等に特段の変動は見られないが、内障 業地及び周囲の住宅地の需要は依然として堅調である | | | | | | 内陸型がある。 | 型の工 | | | | | |
| 前力 | , יל | 標準地公示価 | 番号 格 | | 6 半年間 | の <u>円/㎡</u> | | | [| 個別的 要 因 | - 1 | 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)9-2 宅地-1

| | 基準地番 | :号 | 提出: | 先 | 所属分科会 | 名 | 業者名 | みつ | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------|------------------------|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|--|--------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|--|--|--|--|
| | 豊橋(県) | 9-2 | 愛知! | 県 | 愛知第11 | | 氏名 | 不重 | 协産鑑定∃ | t | 岡部 | 岡部 耕一郎 | | | | | | | |
| | 鑑定評価 | 額 | | | 506,000,000 | 円 | | 1 ㎡当 | たりの価 | 格 | | 25,500 円/㎡ | | | | | | | |
| 1 基本的 | り事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1)価格 | 時点 | 令和 75 | ▼ 7月 | 1日 (4) | 鑑定評価日 | | 令和 7 | 7年 7 | 月 4日 | (6) | [令和 | | | 20,000 | 円/㎡ | | | | |
| (2)実地 | 調査日 | 令和 75 | ₹ 6月 1 | 6日 (5) | 価格の種類 | | 正常価格 | 各 | | (6) 路 線 価 | 路線価別 | 又は倍率 種別 | <u> </u> | | 倍 | | | | |
| (3)鑑定 | 評価の条件 | 更地とし | ての鑑定 | 評価 | | | | | | - іщ | | | | | | | | | |
| 2 鑑定計 | 平価額の決定 | の理由の要旨 | , | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) 所在及び地番並びに | | | 市明海町 | 3 悉 5 凢 | | | | | | 地積 | 19, | 834 | 法 | 令上の規制 | 訓等 | | | | |
| 基準 用地 | 「住居表示」 | . 等 | | | 上地の利田 | ++ | 五、关吸。 | √1∓3□ | /# 40 | (m²) | , |) =n k o | <u> </u> | | | | | | |
| 地 ^{#:} | | 敷地の利用 | 100块沉 | 向辺0. の状況 |)土地の利用 ใ | 技 | 面道路の | 八八次 | 供給 処理施 設状況 | | な交通施 の状況 | .設との | | 工専 (60,200) | | | | | |
| 2:1 | | T-18 | | ++p+#+ | \\T_18_4\\\7\\\$\ | = 40 | m市道 | | -lv.* | 豊橋 | | | (20) | 'H-\ | | | | | |
| 2:1 | | 工場 | i | | 大規模な工場が建ち 並ぶ区画整然とした 臨海工業地域 | | | | 水道 | 豆筒 8.6km | | | (20) | (その他) | | | | | |
| | | | | 四/母上未 | ····································· | | | | | | | | | | | | | | |
| | · 连囲 | 東 400 m、 | 西 600 | m、南 | 500 m、 対 | ኒ 200 | m ħ | 票準的信 | | │ 涀模工場 | | | | | | | | | |
| I 『选 ├─── | 標準的画地の | | 間口 | 約 200 | m、奥行 約 | | 00 m、 | 規模 | | | 星度、形料 | 犬 ほI | ぼ長方 | 形 | | | | | |
| 地 ¹⁰ 域 | 也域的特性 | 特記 | £61 | | 街 | 2 m市) | | 交通 | | (58.6km | | 法令 | 工専 (60, | 200) | | | | | |
| | | 事項 | | | | | 施設 | ł | | | 規制 | | | | | | | | |
| 地域要因の 熟成した臨海工業 将来予測 足等により地価は | | | | で、特段 | の変動要因に | はなく、 | 当面現 | ⊥ 状のま | ま推移し | ていく | ものと予 | 」 測する。 がまる | 。臨海 | 工業地の | 供給不 | | | | |
| H | 子来予測 対使用の判定 | 大規模工場均 | | 间原门 C推 | 多し (いる) | ン、 *約1 | 川上升19 | | 野寺によ 4)対象基 | | <u>れリスク</u> ない | /ນ ຫວ | 0 | | | | | | |
| (F) AN | | 取引事例比較 | 法 比準 | ┗価格 | ,500 円 | | の個別 | | /A.V 1 | | | | | | | | | | |
| (5)鑑正 の適 | 評価の手法 用 | 収益還元法 | 収益 | | | | / 円 | | | | | | | | | | | | |
| | | 原価法 | | 延伸格 | | | / 円 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | /m t/2 | | | / 円/m² | | | | | | | | | | | |
| (6)市場 | の特性 | 開発法 同一需給圏に | | 送法による 地内の時 | | | | | 雪亜老 日 | h制浩業 | を営む証 | ·借圦咨 | カのあ | ス企業が | 由心で | | | | |
| (=):1- 2 | | ある。三河湘 | は日本の -傾向で推 | 物流拠点 移してい | として国内で るが、関税等 | 有数の浴 等の海ダ | 巷湾であ ト情勢の | り、円 動向や |]安による 物価上昇 | 工場の による | 国内回帰 影響がみ | や工業 られる | 地の供 。工業 | 給不足等 | により、 | | | | |
| | 価格の調整 証及び鑑定 | 近隣地域はと | . 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、賃 | 貸市場 | が未成熟 | であり | 、賃料 | 水準の把 | 握や賃 | | | | |
| 評価 | 額の決定の | 貸事例の収算 価格の水準を を採用し、根 | 指標に個準に指標に個 | あること 格が決定 検討を墜 | かっ、収益1 されることが まぇ 単価 | 叫行は高 が一般的 レ級類し | ュ ヸ しな りと認め トの関連 | かった られる 等に | -。 旦 隣児 3 地域であ 3 音 L. ア | るため | □ば出日 、売買市 価額を ► | 場の実記の通 | ショルザ 態を反 り注定 | いしのり、映した比 | 準価格 | | | | |
| <u>理由</u> (8) | 代表 | 標準地 | 標準地 | 時点 | 標準化 | 地域 | 要個 | 別的 | 対象基 | | | 路 | 0.0 ± | b 街路 | +1.0 | | | | |
| 、 公示価格を した | 標準地 | 番号 豊橋9-2 | | 修正 | 補正 | 因の 較 | | 因の 較 | の規準 (円/ | 価格 内 '㎡) 訴 | | 通 境 | 0.0 域要 | 交通 環境 | +1.0 +7.0 | | | | |
| 価と | 公示価格 | | | [100.5 |] 100 | 100 | | 0.0] | , | | 11E E | 170 | 0.0 | IJEX | 0.0 | | | | |
| をた | | | 円/㎡ | 100 | [100.0] | [109.2 | 2] 10 | 00 | 25 | ,500 | その | 他 | 0.0 | その他 | 0.0 | | | | |
| (9) ⊭ か | 指定基準 | ■地番号 | | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域 因の | | 別的因の | 対象基 の比準 | 準地 価格 広 | | 路 通 | 地垣 | b 街路 t 交通 | | | | | |
| 定りの | 14 / 115 /- | ᆂᄷᆘᇰᄼᄺ | • | 16年 開上 | | | | 較 | (円/ | m²) 訴 | 1.4cm | 境 | 垣 要 医 | 環境 | | | | | |
| 指定基準地 | 則年指列 | ≧基準地の価格 | | [|] 100 | 100 | _ [|] | | | | i地 ·政 | | 行政その他 | | | | | |
| (10) | -1 対象 | 基準地の検討 | 円/㎡ | 100 | 1 1 | l _ 一角 | - / / |)0 唐三河 | の中林士 | ŢŸŧ₩ŧŧ₽ | その 経済け安 | | 112 | 不動産市 | 변# 수 | | | | |
| 対年ら | | 売 新規 | | | , 価変 | [要" | 因 | 東三河 般的に る。 | 安定して | いるが、 | ベタス 、建築費 | 上昇等 | による | 小 <u>期</u> 座巾 影響が懸 | 念され | | | | |
| 累 標 の | 前年標 -2 基準 | 準価格 地が共通地点 | | 5,200 円/ 隼地等と | m 格動 形状 | ,地 | | - | ,た臨海工 | *業地博 | で、地域 | 特性に | 特段の | 変化けかり | 八重 | | | | |
| 対象基準地の前年標準価格等からの検討 | 同一 | 地点)である | 場合の検討 | | 価格形成要因 | [変 | 因」 | 要は底 | A成した臨海工業地域で、地域特性に特段の変化はない。需 Bは底堅く推移しているが、各種要因により地価の上昇率は B小傾向にある。 | | | | | | | | | | |
| 前か | 代表 標準地 | 長標準地 ≀番号 | 標準地 | | 四 | _ 個別 | 別的 、個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | | | |
| | 公示価 | i格 | | 円/ | m² | 要 | 因 | | | | Ü | | | | | | | | |

変動率 年間 +1.2 % 半年間

代表標準地標準地

変動率 年間 +1.1 % 半年間

円/㎡

%

標準地番号 公示価格

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 豊橋 | 5(県) | 9-3 | | _ = | <u> 記地-1</u> |
|---|---------|-------------------------|----------------|---------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------|---------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|------------------------------|--------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------|--------------|
| 基準地番号 | | | | | | 提出 | 所属分科会名 | | | i | 業者 | 名 | 中谷総合鑑定 | | | | | | | | | | | | | |
| 豊橋(県)9-3 | | | | | 愛知県 愛知第11 | | | | | 1 | | 氏名 不動産鑑定士 | | | | | | | 中谷 恵子 | | | | | | | |
| 鑑定評価額 | | | | | | | | 35,0 | 000,00 | 0 | 円 | | 1 | m³当 | たり | の価格 | <u></u> | | | | | | 35,30 | 00 | 円/㎡ | |
| 1 基 | 本的 | 事項 | | | · | | | | | | | · | | | | | | | | | | | | | | |
| (1)信 | | | | 令和 | 7年 | 7月 | 1日 | (4)釒 | 鑑定 | 評価日 | | | 令和 | 7年 | F 7. | 月 3 | 3日 | (6) | l | | 7 年 | | | 28,0 | | 円/㎡ |
| (2)될 | 尾地記 | 調査日 | | 令和 | 7年 | 6月 2 | 3日 | (5){ | 価格の | の種類 | į | | 正常 | 価格 | | | | 路線価 | 路 | | スは倍 種別 | 率 | | | | 倍 |
| (3)鉛 | 監定言 | 評価の条件 | | 更地と | して | の鑑定 | 評価 | | | | | | | | | | | 1 1 1 1 1 1 | | | 12755 | | | | | |
| 2 鑑 | 定鲆 | 価額の決定 | - M理 | 中の理 | —— [旨 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | | 在及び地番 | | に | | | mT.)— | 17.6 | | ы | | | | | | | | 地積 | į | 99 |)1 | | 法令 | 上の規 | 制 | |
| | | 「住居表示」 | | | | 下五井日 | | | | | | | | | | | | (m²) | , | |) | | | | | |
| 基準 形状 敷地の利用 | | | 川用の | D現況 周辺の土地の利用 の状況 | | | | | 1 | 接面道路の | | | 状況 供給 処理施 設状況 | | 里施 | 主要な交通施設との 接近の状況 | | | | 工 60, 2 | | | | | | |
| 1:3 倉庫 S1 | | | | | | かに | 共同の | 住宅 | 場のほ 等も見 後の] | 1 1 | 南東5 | 5.2mī | 市道 | | 水道下力 | | 豊橋 3.6km | | | | | (その他) (特別用途地区) | | | | |
| (2) | 範 | 囲 | 東 | 50 n | n、西 | 120 | m, | 南 ′ | 180 | m、: | 北 | 60 | m | 標 | 準的化 | | 工場 | | | | | | | | | |
| 近 隣 | | 準的画地の | 形状 | | - +>1) | 間口 | 約 | 20 | m、 | 奥行_ | | | | n、規 | 模 | | | 0 m²₹ | 呈度、 | 形址 | 犬 [i | まぼ長 | | | | |
| 近隣地域 | 地 | 域的特性 | 特記特にない | | | | 街 5 | | | | | 2 m 👬 | 巾坦 | | 交通 | 豊橋駅 11方3. | | | | 法令 | | 字 (特 | 準工 (特別用途地区) (60, 200) | | | |
| | | 事項 | | | | | | i | 路 | | | | | 施設 | ł | | | | | 規制 | | , 2, | ,, | | | |
| | 地将 | 域要因の 来予測 | 当該る。 | 地域に | 物流 | 型の中 | 小工力 | 易地垣 | ずでは | あり、 | 他(| の用途 | への | 転換 | の可 | 能性 | は比輔 | 交的小 | さく | 、当 | 面現 | 伏を維 | 註持す | -ると- | 予測 | lされ |
| (3) i | | 効使用の判定 | 工場 | 地 | | | | | | | | | | | (4 | 4)対≨ | 象基準 | 地 | ない | | | | | | | |
| (5)銀 | 監定語 | 平価の手法 | 取引 | 事例! | 比較法 | 比準 | ┗価格 | 各 3 | | | 35,3 | 35,300 円/m ² | | | の個因 | 固別的 | 要 | | | | | | | | | |
| σ. | 適月 | 用 | 収益 | 還元法 | <u></u> | 収益 | 益価格 | | | | 11 | | 1,200 円/ | | m² | | | | | | | | | | | |
| | | | 原価 | i法 | | 積算 | 価格 | | | | | | / | | m² | | | | | | | | | | | |
| | | | 開発 | 法 | | 開発 | 格 | | | / 円/㎡ | | | n ² | | | | | | | | | | | | | |
| (6)市 | 5場(| の特性 | 高い定し | と判めている | fされ S。こ | 橋市内 る。需 れを 情、 規 | 要者の | の中心 湯用サ | ンは ⁵ 也のfi | 也縁性 西格水 | のi 準l | ある地 は概ね | 元企 (堅語 | ≧業で 間に推 | あり 縁し | 、中 | 小工技 | 易関連 需要の | の設中心 | 備投 | 資、特 る価権 | 物流旅 各帯に | ・設需 は、取 | 要等 | ナ概 | ね安 |
| 評 | 検記 | 画格の調整 正及び鑑定 領の決定の | 難し つい の標 | く収記 て複数 準地と | は価格 女の信 このバ | 工場、 は低位 頼性の ランス | に求る 高い も検討 | かられ 事例り 討し、 | れた。 又集だ 収記 | 一方 が可能 益価格 | 、I で は | 取引の あった 参考に | 中心 。 留め | となったか たか 、 、 、 、 、 | さるの バって 象基 | は自 、実 準地 | 己利月証的での鑑定 | 用目的 で市場 定評価 | の更 性を | 地ま 反映 上記 | たは3 した1 のと3 | 建付地 北準値 おり対 | bであ が格を R 定し | 5り、5 重視し た。 | これ | らに |
| (8) 以示価格も | 価格 | 代表標準地 | | 標準 | 票準地 時, | | | | 標準化補正 | | 地域 因の 較 | | 個別 要因 比較 | の | のキ | 象基準 現準個 (円/n | 格内 | 化化 | 交 | 路 通 境 | 0.0 | 地域要因 | 街路 交通 環境 | 1 | +6.0 +3.0 +11.0 | |
| | ; ; | 公示価格 | | | | ∃/m² | - | [100.2] 100 100 [100.0] | | | [| 100 120.0 | _ •_ | 100. 100 | | | 35,2 | 200 | 補正 | | 地 政 他 | 0.0 | 5 | 行政その他 | | -1.0 0.0 |
| (9) 指定基準 | ١ | 指定基準 | 基地 番 | 号 | | | 時点 標準化 修正 補正 | | | | | 地域 因の比 較 | | 個別 要因 比較 | の | のヒ | 象基準 北準個 (円/n | 格内 | 標準化構 | 街交 | 路通境 | 0.0 | 地域要因 | 街路 交通 環境 | 1 | |
| 基 の準 対 | | 前年指定基準地の価格 | | | | ∃/m² | [] | | | 00 | | 100 | [| | _] | | | | 補正 | 行 | 地政 | | | 行政 その他 | | |
| (10) | | -1 対象: 継紙 | | 也の検 新規 | 討 | | | | 1. | 価変 | Г | 一般 | <u>'</u> |] 豊 | 提橋市 「、不 | 動産 | 口は微 市場で | 談減傾 では利 | 向。 便性 | その 地域 、災 | 経済が | が概ね スク等 | 」 安定 に応 | こして打 いてイ | 能移 西格 | する は二 |
| 対象基準地格 | 検討 | 前年標 -2 基準 同一: | | | | | m² | 価格形成要 変動状況 | [| 地 要 | 域 因 | ,物 | 化傾 流型 ない | !の中 | 小工均 | 易地域 | で、 | 周辺 | 土地の | の利用 | 状沉 | 記に大き | きな | 変化 | | |

個別的 | 個別的要因に変動はない。 [要因]