

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛三不動産鑑定
豊橋(県)5-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
鑑定評価額	36,300,000 円	1㎡当たりの価格	188,000 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	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			
(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		豊橋市花田一番町7 2 番				地積 (㎡)	193 ()	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		商業 (80, 400) 準防			
	1:3	店舗兼共同住宅 R C 7F1B		店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域		北東30m県道		水道、ガス、下水	豊橋 250m		(その他) 駐車場整備地区 (90, 400)		
(2) 近隣地域	範囲		東 0 m、西 30 m、南 70 m、北 150 m				標準的使用		中高層店舗住宅併用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 24 m、規模				190 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 3 0 m県道		交通施設	豊橋駅 西方250m		法令規制	商業 駐車場整備地区 (80, 400) 準防		
	地域要因の将来予測		交通量の多い幹線沿いに位置し、主に住宅併用型建物が多い地域であって、利用状況は今後とも現状で推移するものと予測する。地価水準は豊橋駅徒歩圏内の物件に係る需給は未だ逼迫しており、やや強含みと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 189,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 100,000 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は豊橋駅から概ね 1 k m圏内に所在する商業地域。需要者は市内の事業法人、個人投資家、不動産開発業者等。同駅西口一帯は東口に比して従来商況性が低く市場は落ち着いていたが、立地適正化計画に基づく都市機能誘導施策や同駅周辺再開発に伴う需要の高まり等から、ここ数年地価は強含みに推移している。需要の中心となる土地部分の価格帯は対象基準地の画地規模で総額 3 5 百万円前後と把握されるが、利用目的により振幅が大きい傾向にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は店舗、事務所等が建ち並ぶ幹線道路沿いに位置する。比準価格は、採用した各取引事例を関連づけて試算した。収益価格は、地域の特性や投資採算性を踏まえて 5 階建店舗兼事務所ビルを想定して試算したが、元本価値に即応する賃料を収受し得ない賃貸市場の実態や建築費上昇等を反映し低位に求められた。よって、実証的な比準価格を重視して収益価格を関連づけ、標準地から規準した価格との均衡に留意の上、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊橋5-9		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 -3.0 環境 -14.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	公示価格 152,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [81.8]	[100.0] 100	187,000						
(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 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 年標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 186,000 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。								
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 近隣地域の利用状況に変化は見られないが、豊橋駅西口至近の民間再開発事業や同駅東口周辺の需要増等が当地域へも波及しつつある。								
	変動率 年間 +1.1 % 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 m ² 当たりの価格	123,000 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 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	98,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		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		豊橋市八町通3丁目3番				地積 (㎡)	303 ()	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		近商 (80 , 300) 準防				
	不整形 1:2.5	事務所 R C 4		中低層の店舗、事務所等の多い国道沿いの商業地域		南40m国道	水道、 ガス、 下水	豊橋 1.6km		(その他) (90 , 300)				
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 150 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用		中低層の事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 25 m、規模				300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	4 0 m国道	交通 施設	豊橋駅 東方1.6km		法令 規制	近商 (90 , 300) 準防			
	地域要因の 将来予測		中心市街地外周部の幹線道路沿いの商業地域であり、地域に特段の変動要因はなく、地域要因は当面現状維持と予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中低層の事務所地						(4) 対象基準地の 個別的要 因	形状 -1.0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		126,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		75,900 円/㎡									
	原価法		積算価格		/ 円/㎡									
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は主として豊橋駅周辺及び市内幹線道路沿いの商業地域である。需要者は小売店舗・事業所等の用に供する豊橋市内及び周辺市町村の個人事業者や法人等が中心で、一部個人投資家の参入も見られる。周辺では警察署や市役所等公共施設がみられ、市電停にも近いため利便性が良好であり、商業地としての需要は用途の多様性をも反映し、底堅く推移している。規模、立地等により取引総額に差が見られ、中心となる価格帯を見出すのは困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		標準地周辺は賃貸用事務所ビルも散見される商業地域であるが賃料水準が低く、土地価格に見合った賃料を収受できない地域的特性を有しているため収益価格は低位に試算された。需要者は収益性を考慮しているものの売り希望価格に近い水準での売買が一般的であることから比準価格の規範性が高い。よって比準価格を重視することとし、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊橋5-19		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	0.0 -4.0 -8.0 -2.0 0.0
	公示価格 108,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{86.6}$	$\frac{99.0}{100}$	123,000		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	0.0 -4.0 -8.0 -2.0 0.0
(9) 指定基準地 からの検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			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	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 119,000 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	一般的 要 因	駅前には地元企業や投資家等の潜在的需要は強いが供給量が少なく、郊外沿道型店舗敷地は一定規模以上の画地に対する需要が中心である。								
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地 域 要 因	市電沿線の交通利便性が見直されている一方で、地域要因に特段の変動はない。								
	変動率 年間 +3.4 % 半年間 %				個別的 要 因	個別的要因の変動はない。								

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)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名成鑑定調査事務所
豊橋(県)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		1㎡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)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	330,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市広小路 1 丁目 3 2 番				地積 (㎡)	220 ()	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		商業 (80, 600) 防火		
	1:1.5	店舗兼住宅 R C 5		小売店舗、飲食店等の中層ビルが建ち並び駅に近い商業地域		北20m市道	水道、ガス、下水	豊橋 300m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)		
(2) 近隣地域	範囲		東 80 m、西 80 m、南 20 m、北 40 m				標準的使用		中層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 20 m、規模		220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	2 0 m市道		交通施設	豊橋駅 東方300m		法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 600) 防火
	地域要因の将来予測		中層ビルが建ち並び準高度商業地域であり、今後も地域特性は現状のまま推移していくものと予測する。地価は豊橋駅周辺で再開発等が進む中で強含みに推移しているが、物価上昇及び金利の動向等に注意が必要である。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		429,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		204,000 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は主として豊橋市中心部の商業地域である。需要者は同一需給圏内に事業拠点を有する大中法人及び個人事業主等が中心であり、不動産事業者や投資目的の需要者等も見られる。豊橋駅周辺の供給は少なく、再開発事業の進捗や相次ぐマンション開発等から希少性が増しており、不動産需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。取引規模によるばらつきが大きく、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		貸店舗、事務所等の収益物件も見られる豊橋駅に近い商業地域であり、需要者は投資採算性も考慮し価値判断を行うことから、収益性は無視できないが、投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低く試算された。一方、同一需給圏内の類似地域から信頼性のある取引事例を収集できたため、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊橋5-1		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 +2.0 環境 +39.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 620,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [105.0]	100 [143.2]	[100.0] 100	416,000					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 407,000 円/㎡			価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 豊橋市において人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。不動産の取引件数は概ね横這いであり、取引は全般に底堅い動きをしている。							
	-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 豊橋駅前に続く準高度商業地域であり、希少性から商業地に対する需要は堅調で、地価は上昇して推移している。							
	変動率 年間 +2.2 % 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)5-4	愛知県	愛知第11橋	氏名	不動産鑑定士 小笠原 貴洋
鑑定評価額	28,000,000 円		1㎡当たりの価格	184,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	145,000 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	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		豊橋市萱町4 5 番				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		商業 (80, 500) 防火				
	1:4	店舗兼事務所 S 4		中層の事務所、店舗 等が多い商業地域		西20m市道	水道、 ガス、 下水	豊橋 550m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 500)				
(2) 近隣 地域	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							
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 25 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 0 m市道	交通 施設	豊橋駅 北東方550m		法令 規制 商業 駐車場整備地区 (100, 500) 防火				
	地域要因の 将来予測	豊橋駅から徒歩圏内に位置する商業地域であり、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移しているものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地						(4)対象基準地 の個別的 要因	ない						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 184,000 円/㎡												
	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/㎡												
(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 評価額の決定の 理由	比準価格は代替競争関係の強い取引事例から比準して求めたものであり、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は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低位に求められた。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) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊橋5-5		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 -1.0 環境 -12.0 行政 -2.0 その他 0.0		
	公示価格 154,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [84.5]	[100.0] 100	183,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他					
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 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 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 180,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 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駅に近い商業地域の需要は堅調であり、地価は上昇傾向が続いている。								
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	豊橋駅に近い商業地域で店舗等の集積度も高く、供給物件が少ないことから需要は堅調であり、地価は上昇傾向が続いている。							
	変動率 年間 +2.2 % 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	高木不動産鑑定
豊橋(県)5-5	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	27,300,000 円		1㎡当たりの価格	133,000 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]	105,000 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 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 豊橋市前田中町2番14				②地積 (㎡)	205 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200) 準防			
	1:3	店舗兼事務所 S2	中小規模の店舗、一般住宅が混在する近隣商業地域	北東12m市道	水道、ガス、下水	豊橋 1.4km		(その他) (90, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 100 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用 低層店舗地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 2 m市道	交通施設	豊橋駅 東方1.4km	法令規制	近商 (80, 200) 準防		
⑤地域要因の将来予測		豊橋駅の東方にある中小規模の店舗、一般住宅が混在する近隣商業地域である。近隣地域は土地区画整理済の地域で、地域の商況に大きな変化はなく、当面は、現状を維持して推移すると予測する。									
(3)	最有効使用の判定 低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 133,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 74,100 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、豊橋市の商業地域。需要者の中心は、地縁性を有する個人事業者及び一般企業・不動産賃貸業を行う不動産会社である。近隣地域は、豊橋市の中心商業地へのアクセスにも優れた商業地域であり、供給が少ないため取引は少ないものの、潜在的な需要は多いものと推察する。市場の中心価格帯は、取引そのものが少なく、また、需要者の事業目的等による規模の差が大きく把握が難しい。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の取引事例を採用した実証的な価格であり、精度の高い価格が得られた。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。需要者は自用目的の取引を中心としており、投資家等が収益目的で不動産を取得する取引は少ない。従って、比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、周辺公示地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊橋5-10		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	公示価格 120,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [90.8]	[100.0] 100	133,000		交通 0.0	交通 0.0	交通 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 -10.0	環境 -10.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 +3.0	行政 +3.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 131,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気の緩やかな持ち直し傾向等が地価を下支えている。立地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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に大きな変動はないものの、豊橋市の中心商業地に近く、希少性から地価は上昇傾向が続いている。						
	②変動率 年間 +1.5 % 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	株式会社テクナス
豊橋(県)5-6	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	68,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	100,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	80,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格			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		豊橋市草間町字二本松 5 番 1				地積 (㎡)	686 ()	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 住居 (60, 200)				
	1:2	事務所 S 2	低層の店舗、事務所 等が見られる路線商 業地域		北西16m県道	水道、 ガス、 下水	南栄 1.2km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 55 m、南 160 m、北 300 m				標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 40 m、規模		700 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 6 m 県道	交通 施設	南栄駅 西方1.2km		法令 規制	2 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	店舗、事務所等が見られる路線商業地域であり、用途面の変化はなく今後も現状を維持していくものと予測した。市中心部からやや離れているものの、地価水準は堅調に推移するものと思われる。											
(3)	最有効使用の判定		低層店舗地					(4)対象基準地 の個別的要 因	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		102,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		45,400 円/㎡									
	原価法	積算価格		/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は主として豊橋市内の準幹線道路沿いに形成された商業地域と判定した。中心となる需要者は事業所、小売店舗での利用を目的とする地元中小法人、個人事業主等である。背後には熟成した住宅地域が形成されており、顧客の通行量も見込めることから需要は堅調と思われる。当地域の取引で中心となる価格帯は、画地規模や取引目的によりまちまちのため把握は困難である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格においては、商業地の取引件数は相対的に少なく同一需給圏は広域的に形成されるため、市内の路線沿いの取引を中心に採用した。近隣地域での取引は自用目的が中心であり、賃貸市場が未成熟であることを考慮し、比準価格に比べて収益価格の説得力がやや劣ると判断した。従って、本件では収益価格は参考に留め、市場性を反映した比準価格を重視し、標準地との均衡等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊橋5-19		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 0.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 108,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [108.0]	[100.0] 100	100,000						
(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	-1 対象基準地の検討 □ 継続 ■ 新規 前年標準価格 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 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 豊橋5-12 公示価格 100,000 円/㎡				[地 域] 沿道型の商業地域としての繁華性にはわりはなく、需要は安定的である。								
	変動率 年間 % 半年間 0.0 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	タナカ不動産鑑定
豊橋(県)5-7	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	21,200,000 円		1 m ² 当たりの価格	175,000 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]	140,000 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 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等					豊橋市東小田原町 2 5 番 2					地積 (㎡)	121 ()	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				商業 (80 , 400) 準防				
	1:1.5		店舗 S2		店舗、事業所、住宅 が混在する商業地域		北8m市道		水道、 ガス、 下水	豊橋 650m				(その他) (90 , 400)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 0 m、南 30 m、北 30 m					標準的使用		低層事務所地								
	標準的画地の形状等			間口 約 9 m、奥行 約 13 m、規模							120 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		8 m市道		交通 施設		豊橋駅 南東方650m		法令 規制		商業 駐車場整備地区 (90 , 400) 準防	
	地域要因の 将来予測		店舗、事業所、住宅等が混在する商業地域であるが、利便性が良く駐車場等の用地需要が増えており、隣接地域で行われている再開発の影響を受けている。地価は地域の特性を反映し堅調に推移するものと見込まれる。															
(3) 最有効使用の判定		低層事務所地									(4)対象基準地 の個別的要 因		ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格					175,000 円/㎡									
		収益還元法		収益価格					102,000 円/㎡									
		原価法		積算価格					/ 円/㎡									
		開発法		開発法による価格					/ 円/㎡									
(6)市場の特性		同一需給圏は豊橋駅前中心商業地域の南東側に隣接する商業地域一円であり、その他中心商業地隣接地域も圏内に含まれる。需要者の中心は地元の法人及び個人事業者で、利便性が高いことから特にマンション業者、ハウスビルダー等がその中心となる。周辺地域では開発事業が進んでおり市場は堅調に推移している。市場での必要の中心となる価格帯は土地では総額で 1 , 4 0 0 万円～ 3 , 0 0 0 万円程度であり、取引規模により価格幅は大きい。																
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は低層の店舗、事務所のほか住宅が混在する商業地域である。近隣地域では自用の店舗、事務所が大半を占めており、賃貸市場において元本に見合う賃料を獲得することができず収益価格は低位に試算された。一方で事業用地の取得に際しては、市場における実際の取引価格が重視される状況にあるものと思料する。よって取引市場の実態を反映する比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 規 範 公 示 価 格 と した	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊橋5-11		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 -4.0 0.0 -10.0			
	公示価格 150,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [86.4]	[100.0] 100	175,000				街路 交通 環境 画地 行政 その他							
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他				
	前年指定基準地の価格 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 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 172,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要 因] 中心市街地の再開発が進む中、豊橋駅前や商況の優れた路線 商業地等、収益性の高いエリアへの需要は底堅い。												
	-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] マンション増加等、市街地再開発事業の進捗により駐車場の 需要が高まっており、地価は堅調に推移している。												
	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。												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター
豊橋(県)5-8	愛知県	愛知第 1 橋	氏名	不動産鑑定士 小笠原 貴洋
鑑定評価額	114,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	625,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	470,000 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			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		豊橋市広小路1丁目40番1外				地積 (㎡)	182	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	商業 (80, 600) 防火				
	1:1	店舗 R C 5F1B	中高層の店舗ビル等 が建ち並ぶ駅前の商業 地域	南西(駅前広場) 県道、 南東側道	水道、 ガス、 下水	豊橋駅前広場接面	(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 50 m、北 30 m				標準の使用	中高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	県道(駅前広場)	交通 施設	豊橋駅駅前広場接面	法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 600) 防火		
	地域要因の 将来予測	豊橋市の中心商業地域で周辺地域において積極的な再開発事業等が行われており、都市機能の集約化と立地条件に起因する希少性から需要は堅調で地価は上昇傾向が続いている。									
(3)	最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地				(4)対象基準地 の個別的 要因	角地		+5.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			644,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格			385,000 円/㎡						
	原価法	積算価格			/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格			/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は豊橋市及び周辺都市の中心部に近い商業地域であり、需要者はマンション開発等を行う開発業者や投資家、広域的商圈を有する法人等である。周辺地域におけるマンション開発についてはやや供給過多の傾向にあるが、中心商業地域である立地条件の希少性から需要は底堅く、地価は上昇傾向が続いている。このような状況の中、土地の画地条件や市場参加者の属性等により取引価格は大きく左右されるため中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は代替競争関係の強い取引事例から比準して求めた市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は建築コスト上昇等を反映した元本価値に相応する賃料形成がなされていないことからやや低位に求められた。開発に基づく投資採算性や希少性に基づく交換価値を重視して取引される当該近隣地域の特性より、比準価格を重視して収益価格も比較考量し、最近の不動産市場の動向も踏まえ、単価と総額との関係にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊橋5-1	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 620,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [105.0]	100 [/]	[105.0] 100	625,000					
(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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 608,000 円/㎡			価格 変動 状況 要因の	[一般的 要因]	近年におけるマンション等の開発動向や建築コスト上昇等の懸念材料はあるが、中心商業地域の需要は引き続き堅調である。					
	-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 豊橋5-1 公示価格 620,000 円/㎡				[地 域 要 因]	豊橋駅前の中心商業地域で周辺地域における再開発も積極的であり、立地条件による希少性からも需要は堅調で地価は上昇傾向にある。					
	変動率 年間 +2.8 % 半年間 +0.8 %				[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	古田不動産鑑定事務所
豊橋(県)5-9	愛知県	愛知第1 1	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	64,800,000 円		1 m ² 当たりの価格	129,000 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 7日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	100,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		豊橋市潮崎町5 4 番				地積 (㎡)	502 ()	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		近商 (80 , 200) 準防				
	1:4	店舗兼住宅 R C 4		飲食店、小売店舗等 が建ち並ぶ路線商業 地域		南東14m県道、 背面道	水道、 下水	豊橋 2.6km		(その他) (90 , 200)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 190 m、西 70 m、南 0 m、北 50 m				標準的使用	中低層店舗地							
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模		600 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	南東 1 4 m 県道	交通 施設	豊橋駅 南西方2.6km		法令 規制	近商 (90 , 200) 準防			
	地域要因の 将来予測		市内郊外の路線商業地域であり、地域要因に特段の変動は見られないが、大型複合商業施設に近在してチェーン店等が 建ち並び、地価水準は安定的に推移していくものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定		中層店舗事務所併用地				(4)対象基準地 の個別的要 因	二方路 +2.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		129,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		73,900 円/㎡									
	原価法		積算価格		/ 円/㎡									
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、主に豊橋市内の幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、主に地元事業者のほか、全国チェー ン店経営等を目的とした法人である。近隣地域は、ホテルを含む大型複合商業施設が近在し、チェーン店等が建ち並び 路線商業地域であり、需要は概ね安定的に推移している。取引価格水準は、商業地域では、地域の繁華性、画地規模、 需要者の属性や取引当事者の事情等により個別的に形成される傾向にあり幅広く中心となる価格帯は見出し難い。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は、価格牽連性を有する成約事例より求めた市場実勢を反映した価格である。収益価格は、賃貸用建物を想定 し求めた収益性を反映した価格であるが、土地価格に見合う賃料が収受できず低位に求められた。近隣地域においては 、自己業務目的での需要者が中心であり、市場での取引価格水準を指標にすることが一般的であることから、本件では 、比準価格を採用し、収益価格は参考に止め、周辺標準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示 価格 とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊橋5-12		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	+1.0 -1.0 -20.0 -1.0 0.0
	公示価格 100,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [79.2]	100	129,000		100					
(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	[]		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 129,000 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因] 当市は東三河の中核市であり、地域経済及び不動産市況は概 ね安定的であるが、立地条件等による二極化傾向が続いてい る。								
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因] 地域要因に特段の変動はないが、大型複合商業施設に近在す るチェーン店等が建ち並ぶ路線商業地域であり需要は安定的 に推移している。								
	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 松島不動産鑑定事務所
豊橋(県)5-10	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 松島 教
鑑定評価額	23,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	138,000 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 3日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	110,000 円/m ²
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		豊橋市花田二番町 4 8 番				地積 (㎡)	168 ()	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		近商 (80, 200) 準防		
	1.2:1	店舗兼住宅 S3		店舗併用住宅、事務 所、一般住宅が混在 する近隣商業地域		北西20m市道	水道、 ガス、 下水	豊橋 700m		(その他) (90, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 40 m					標準的使用		低層店舗事務所併用地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模					200 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 0 m市道		交通 施設	豊橋駅 西方700m		法令 規制	近商 (80, 200) 準防
	地域要因の 将来予測		商住混在型の既存商業地域で、現状を維持しつつ推移するものと予測する。									
(3)	最も有効使用の判定		低層店舗事務所併用地					(4)対象基準地 の個別的要 因	ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			138,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			62,900 円/㎡						
	原価法		積算価格			/ 円/㎡						
	開発法		開発法による価格			/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、豊橋市内の商業地域である。需要者の中心は、店舗や事務所としての利用を企図する法人、個人事業者であり、同一需給圏外からの参入も見込まれる。豊橋駅から徒歩圏に位置することから利便性が優れており、住宅系を含む用途の多様性が認められるため、需要は底堅く、地価水準は強含みで推移している。需要者の業態、利用目的や画地規模等により取引総額が異なり、需要の中心となる価格帯は把握が困難である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域及び周辺類似地域は、総じて自用目的での取引が中心で、事業者向け賃貸市場の成熟程度が低いことから、収益価格は低位に試算されている。従って、収益価格は参考にとどめ、取引市場の実態を反映した比準価格を採用し、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 規 示 価 格 と し た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊橋5-19		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 -8.0 環境 -14.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 108,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [78.3]	[100.0] 100	138,000					
(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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 136,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[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] 利用状況等に特段の変化はないが、中心市街地の不動産需要 は底堅く、供給不足も相俟って、地価は上昇傾向にある。							
					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +1.5 % 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)5-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中谷総合鑑定
豊橋(県)5-11	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
鑑定評価額	64,700,000 円	1㎡当たりの価格	95,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	76,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月23日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市新栄町字鳥瞰5番1外				地積 (㎡)	677 ()	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	店舗 S2		飲食店、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域		北22m国道		水道、下水	豊橋 1.6km		(その他) (特別用途地区)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 400 m、南 30 m、北 25 m					標準的使用	低層店舗事務所併用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 25 m、規模 625 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	2 2 m国道		交通施設	豊橋駅 北西方1.6km		法令規制	準工 (特別用途地区) (60, 200)
	地域要因の将来予測		店舗、営業所等が国道沿いに建ち並ぶ熟成した路線商業地域である。需要は概ね安定している。当面、現状のまま推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地						(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 95,600 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 45,400 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、豊橋市のほか周辺市等における主に東三河の商業地域である。需要者の中心は、東三河を基盤とする個人事業主や法人等である。市場における需給動向は、ロードサイド型店舗等の出店が見られること等から地価水準は概ね安定している。取引には事業用定期借地に基づくものが見られるが売買取引は少ない。また、規模、立地条件等により需要の強弱に開差がある為、需要の中心となる価格帯の把握が困難な状況である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域は、店舗を主体に事務所等も介在する路線商業地域であり、ロードサイド型店舗に対する需要は見受けられるものの、賃貸事業の収支が芳しくない地域であるため、賃貸市場の実態を反映し、収益価格は低位に求められた。したがって、実証的で市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、商業地の不動産市況、地域経済の動向及び代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊橋5-19		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 108,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [113.3]	[100.0] 100	95,300					
(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 95,000 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 豊橋市の人口は微減傾向。地域経済が概ね安定して推移する中、不動産市場では利便性、災害リスク等に応じて価格は二極化傾向。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地					[地域要因] 国道沿いの路線商業地域で、地域の利用状況に特段の変化は見られない。地価は概ね堅調に推移している。						
	標準地番号 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 +0.6 % 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
豊橋(県)9-1 宅地-1

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 m ² 当たりの価格		49,800 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5日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	40,000 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		豊橋市大岩町萱池 1 2 番 8 外				地積 (㎡)	1,342 ()	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		工業 (60, 200)				
	台形 1:1.2	工場		中小工場を中心に事務所、一般住宅等が混在する工業地域		北10m市道	水道、 下水	二川 600m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 100 m、南 40 m、北 50 m					標準的使用	中小工場地						
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 40 m、規模		1,400 ㎡程度、形状 台形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 0 m市道	交通 施設	二川駅 西方600m		法令 規制	工業 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測	共同住宅等も見られる中小工場地域であり、当面現状を維持しつつ推移するものと予測されるが、二川駅徒歩圏という立地条件から将来的には住宅地域への移行の可能性も考慮される。												
(3)	最有効使用の判定	中小工場地						(4)対象基準地の 個別的要 因	ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		49,800 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		15,600 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は、主として東三河地方の工業地域である。市場における主な需要者は、製造業を中心とした地元の中小工場事業者である。内陸工業地への需要は、津波リスクの回避により、堅調な状況が続いており、内陸を求める需要者は依然として多く、国内への工場回帰に伴う需要増により、価格は引き締まり上昇している。市場における取引が少なく、需要者の購買力や画地規模により、総額が大きく相違するため、需要の中心となる価格帯は把握が困難である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は、二川駅の西方に位置し、中小工場を中心に事務所、一般住宅等が混在する、自用目的の取引が中心の工業地域である。収益価格は、敷地の規模及び元本価値に見合った純収益を収受し得ない賃貸市場の実態等を反映し、比準価格に対し低位に求められた。従って、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、工業地を取り巻く不動産市況、地域経済の動向等の一般的要因の検討、公示地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。													
(8) 規 価 公 示 準 と し た 価 格 を	☐ 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 +3.0		
	標準地番号 豊橋9-3									交通 0.0		交通 0.0		
(9) 指定 基 準 地 からの 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	環境 0.0	地 域 要 因	環境 -17.0		
	画地 0.0									行政 0.0		行政 0.0		
	行政 0.0											その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	高関税政策等、景気の先行きには不安定要因は残るが、インター周辺や幹線道路へのアクセスが良好な工場地には人気が集まっている。								
	■ 継続 ☐ 新規					[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、内陸型の工業地及び周囲の住宅地の需要は依然として堅調である。							
	前年標準価格 49,400 円/㎡						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討													
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地													
	標準地番号													
	公示価格		円/㎡											
	変動率	年間	+0.8 %	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)9-2 宅地-1

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)9-2	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		506,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	25,500 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]	20,000 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		豊橋市明海町 3 番 5 0				地積 (㎡)	19,834 ()	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		工専 (60, 200)		
	2:1	工場		大規模な工場が建ち並ぶ区画整然とした臨海工業地域		東12m市道	水道	豊橋 8.6km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 400 m、西 600 m、南 500 m、北 200 m					標準的使用	大規模工場地				
	標準的画地の形状等		間口 約 200 m、奥行 約 100 m、規模		20,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 2 m市道	交通施設	豊橋駅 南西方8.6km		法令規制	工専 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		熟成した臨海工業地域で、特段の変動要因はなく、当面現状のまま推移していくものと予測する。臨海工業地の供給不足等により地価は微増傾向で推移しているが、物価上昇や海外情勢等による下振れリスクがある。									
(3) 最有効使用の判定	大規模工場地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 25,500 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	同一需給圏は主に愛知県内の臨海部に位置する工業地域である。需要者は製造業を営む設備投資力のある企業が中心である。三河港は日本の物流拠点として国内有数の港湾であり、円安による工場の国内回帰や工業地の供給不足等により、地価は上昇傾向で推移しているが、関税等の海外情勢の動向や物価上昇による影響がみられる。工業地の取引自体が少なく、また画地規模等により取引総額は異なるため、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は比較的規模の大きい自社工場を中心とした工業地域であり、賃貸市場が未成熟であり、賃料水準の把握や賃貸事例の収集が困難であることから、収益価格は試算しなかった。近隣地域は自己使用目的の取引が中心であり、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる地域であるため、売買市場の実態を反映した比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連等に留意して、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		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	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 豊橋9-2								交通 0.0	交通 +1.0		
(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 +7.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [109.2]	[100.0] 100	25,500		画地 0.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討		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。							
	■ 継続 □ 新規											
	前年標準価格 25,200 円/㎡											
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討											
	□ 代表標準地 □ 標準地											
標準地番号												
公示価格 円/㎡												
変動率		年間 +1.2 %	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)9-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中谷総合鑑定
豊橋(県)9-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
鑑定評価額	35,000,000 円		1㎡当たりの価格	35,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	28,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市下五井町沖田 7 6 番 1 外				地積 (㎡)	991 ()	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)		
	1:3	倉庫 S1	中小規模の工場のほかに共同住宅等も見られる国道背後の工業地域		南東5.2m市道		水道、下水	豊橋 3.6km	(その他) (特別用途地区)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 120 m、南 180 m、北 60 m				標準的使用	工場地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 50 m、規模		1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	5 . 2 m市道	交通施設	豊橋駅 北方3.6km	法令規制	準工 (特別用途地区) (60, 200)		
	地域要因の将来予測		当該地域は物流型の中小工場地域であり、他の用途への転換の可能性は比較的小さく、当面現状を維持すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 35,300 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 11,200 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は豊橋市内の物流型の中小工場地域で、特に幹線及び準幹線背後の交通利便性の高い地域において代替性が高いと判断される。需要者の中心は地縁性のある地元企業であり、中小工場関連の設備投資、物流施設需要等は概ね安定している。これを受け工場用地の価格水準は概ね堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、取引数が少なく、個別の取引事情、規模、立地条件等により需要の強弱に開差があるため、把握が困難な状況である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、小工場、倉庫等を主とする中小工場地域である。賃貸市場は熟成しておらず、元本価値相当の賃料設定が難しく収益価格は低位に求められた。一方、取引の中心となるのは自己利用目的の更地または建付地であり、これらについて複数の信頼性の高い事例収集が可能であった。したがって、実証的で市場性を反映した比準価格を重視し、類似の標準地とのバランスも検討し、収益価格は参考に留め、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊橋9-3		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.0 交通 +3.0 環境 +11.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 42,200 円/㎡		[100.2] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	[100.0] 100	35,200					
(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 34,900 円/㎡			価格変動要因の形成要因の状況	[一般的要因] 豊橋市の人口は微減傾向。地域経済が概ね安定して推移する中、不動産市場では利便性、災害リスク等に応じて価格は二極化傾向。							
	-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] 物流型の中小工場地域で、周辺土地の利用状況に大きな変化はない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +1.1 % 半年間 %											