

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, タナカ不動産鑑定. 豊川(県)-1, 愛知県, 愛知第11, 氏名, 不動産鑑定士 田中 博文. 鑑定評価額: 12,800,000 円. 1㎡当たりの価格: 75,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. 令和7年7月1日, 令和7年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和7年7月4日, 正常価格, [令和7年1月] 路線価又は倍率 57,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 豊川市本野ヶ原4丁目71番. (2) 範囲: 東130m, 西50m, 南25m, 北80m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +5.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 75,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は豊川市街地の北東方面に位置する住宅地域一円であり、市内全般の住宅地域も含めた比較的広い圏域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、三河一宮駅の南西方に位置し、一般住宅の中に空地も見られる住宅地域である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 豊川-4, 公示価格 98,500 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: -1 対象標準地の検討, -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.

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	
豊川(県)-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	17,300,000 円		1㎡当たりの価格	77,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	62,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	豊川市御油町栗木山189番				地積 (㎡)	224 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専 (60, 150)						
	1:2.5	住宅W2	区画整理後の空地も見られる住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	御油1.1km	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 250 m、南 200 m、北 100 m 標準的使用 低層住宅地											
	標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 22 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	御油駅西方1.1km	法令規制 1中専 (60, 150)					
	地域要因の将来予測	区画整理済の住宅地域で空地も少なくなりつつあり、当面はほぼ現状維持にて推移するものと見込まれる。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,100 円/㎡			対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	街路	-1.0		
	収益還元法	収益価格	14,200 円/㎡					交通	0.0	交通	+5.0		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	+3.0		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+5.0	行政	0.0		
(6) 市場の特性	同一需給圏は主として豊川市西部周辺の住宅地域一円である。需要者は豊川市在住の市内基幹産業の従業者を中心として隣接市からの移住も見られる。当該地域は豊川市中心部から離れているが、区画整然とした良好な住環境を持ち、割安感を有することから需要は堅調で、地価水準は概ね横ばい傾向である。需要の中心となる価格帯は対象標準地の規模で1700万円程度。新築建売住宅は3800万円程度が需要の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地周辺では賃貸物件はあるが賃料水準低く、土地価格に見合った賃料を収受できない地域的特性を有しているため収益価格は低位に試算された。周辺地域において取引の目的は自用目的が中心であることから比準価格を中心とした価格決定が妥当である。本件では信頼性のある取引事例により求めた比準価格を標準として、収益価格を参考するに留め、代表標準地との検討を踏まえ、さらに地域経済等の一般的要因にも十分配慮して上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	豊川-3	[100.1]	100	100	[100.0]	76,400	標準化補正	交通	0.0	環境	+3.0	
	公示価格	85,800 円/㎡	100	[105.0]	[107.1]	100		画地	+5.0	行政	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	交通		環境		交通	
	円/㎡	100	[]	[]	100		画地		行政		行政		
							その他		その他		その他		
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	一般的要因 原油や木材価格高騰による建物価格が高騰しており、日銀の金融政策の修正等の要因による景気への影響が懸念される状況である。											
	継続 新規	前年標準価格	77,100 円/㎡			地域要因	地域要因に大きな変動はなく、地価水準は堅調に推移している。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	個別的要因 個別的要因に変動はない。									
	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%								

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古田不動産鑑定事務所	
豊川(県)-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	古田 尚也
鑑定評価額	17,400,000 円		1㎡当たりの価格	98,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月7日	(6)路線価	[令和7年1月]	79,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月23日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	豊川市諏訪4丁目265番1				地積 (㎡)	177 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2住居 (60, 200)				
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	諏訪町 500m	(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 200 m、南 100 m、北 100 m 標準の使用 低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 4 m市道	交通施設	諏訪町駅 北西方500m	法令 2住居 (60, 160) 規制			
	地域要因の将来予測	市中心部に位置する既成の住宅地域であり、今後とも現状を維持しつつ推移するものと見込まれる。地価水準は、今後とも安定的に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			98,500 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、主に豊川市の中心部に位置する住宅地域である。需要者の中心は、豊川市内に居住または勤務する1次取得者である。近隣地域は、市中心部に在り、生活利便性等の比較的良好な区画整然とした住宅地域であり、住宅地需要は安定的に推移している。市場の中心となる価格帯は、土地は総額1,500万円～1,800万円前後、新築戸建住宅では3,000万円～3,500万円前後が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、価格牽連性を有する複数の成約事例との比較に基づき求めた市場実勢を反映した価格である。収益還元法は、標準地の画地規模が小さく共同住宅等の建設は合理性に欠けるため適用しなかった。近隣地域においては、自己の居住目的での需要者が中心であり、価格の意思決定においては市場における取引価格水準を指標にすることが一般的であることから、本件では、比準価格を採用し、周辺標準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 豊川-4					98,500	内訳	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格						内訳	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		前年標準価格 98,500 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 豊川-4	
		公示価格		98,500 円/㎡		変動率		年間 0.0 %		半年間 0.0 %	
		変動率		年間 0.0 %		半年間 0.0 %		価格形成要因の		[一般的要因] 当市は東三河の中堅都市であり、地域経済及び不動産市場は概ね安定的に推移しているが、立地条件等による二極化傾向が続いている。	
		変動率		年間 0.0 %		半年間 0.0 %		価格形成要因の		[地域要因] 地域要因に特段の変化は認められないが、市中心部の利便性等の比較的良好な地域であり、需要は概ね安定的に推移している。	

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
豊川(県)-4	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	71,300 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月] 56,000 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		
(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	豊川市住吉町2丁目91番				地積 (㎡)	173 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)							
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅のほかアパート等が見られる区画整理済の住宅地域	南西6m市道	水道、下水	豊川 1.4km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 60 m、北 70 m				標準の使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 9 m、奥行約 20 m、規模 180㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6m市道	交通施設	豊川駅 南東方1.4km	法令 (60,200) 規制						
	地域要因の将来予測	区画整然とした戸建住宅地域であり、住宅地域として熟成しており、今後も地域特性は現状のまま推移していくものと予測する。地価は概ね横這いで推移しているが、物価上昇及び金利の動向等に注意が必要である。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,300 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は主として豊川市内の住宅地域である。需要者は市内に在住する1次取得者層及び買い替え層が中心で、一部隣接市等からの転入者も見られる。最寄駅から徒歩圏外ではあるが、街区の整った住宅地域であり、不動産需要は底堅く、地価は地価は概ね横這いで推移している。土地は1,000~1,500万円程度、新築戸建住宅は2,500~3,500万円程度の物件が需要の中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅等が建ち並び住宅地域であり、アパート等の収益物件も見られるが、経済合理的観点から経営が可能となる共同住宅の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。居住性及び快適性が重視される住宅地域であり、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格形成されることが一般的であることから、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を採用し、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	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	-2.0
	標準地番号	豊川-4		100	100	100	71,300		交通	0.0	環境	+32.0	行政	0.0
	公示価格	98,500 円/㎡	[100.0] 100	[100.0]	[141.0]	[102.0] 100			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
									その他	0.0				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				交通		環境		行政	
	円/㎡	100	[]	[]	100				画地		行政		その他	
									その他					
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因] 豊川市において人口は概ね横這い、世帯数は増加傾向にある。不動産取引件数は増加傾向であり、取引は全般に底堅い動きをしている。									
	前年標準価格	71,300 円/㎡			[地域要因] 区画整然とした戸建住宅地域であり、住宅地に対する需要は安定しており、地価は概ね横這いで推移している。									
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	標準地番号	円/㎡												
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛三不動産鑑定	
豊川(県)-5	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	田島 拓
鑑定評価額	12,000,000 円		1㎡当たりの価格	72,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月]	58,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月30日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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	豊川市白鳥町下郷中67番5				地積 (㎡)	165	法令上の規制等	1住居 (60, 200)					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)						
	1:1.2	住宅W2	一般住宅の中に農地も見られる住宅地域	北東5m市道	水道、下水	国府 1.1km								
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 280 m、南 50 m、北 200 m				標準の使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 11 m、奥行約 15 m、規模 165 ㎡程度、形状 ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5m市道	交通施設	国府駅 南東方1.1km	法令規制	1住居 (60, 200)					
	地域要因の将来予測	周囲に農地の残る地域であり、漸次住宅地域として熟成していくものと予測する。地域内に大きな変動は見られないが、国府駅、八幡駅周辺の利便性向上等から値頃感のある当地域周辺地価はやや強含みの推移と予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,800 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は名鉄名古屋本線及び名鉄豊川線沿線の住宅地域であり、需要者の中心は市内に居住する一次取得者層である。当該近隣地域における地域要因に大きな変動はないものの周辺宅地開発の影響や豊川市内における堅調な住宅需要の下支えもあり、周辺取引市場は総じて安定的に推移している。市場の中心となる価格帯は土地で10~14百万円、土地建物一体で30~35百万円程度と把握される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。収益価格は対象基準地自体の画地条件、最有効使用の観点等より非適用とした。居住の快適性を重視する個人需要者による取引が中心である当該近隣地域の地域的特性に鑑み、市場性を反映した比準価格を採用し、地価公示価格を規準とした価格との検討も踏まえ、単価と総額との関係にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	豊川-3							交通	0.0	環境		+14.0	交通
	公示価格	85,800 円/㎡	[100.0 / 100]	100 [105.0]	100 [111.7]	[100.0 / 100]	73,200	画地	+5.0	行政	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(9) 指定基準地	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通		環境			交通
								画地		行政		行政		
								その他		その他		その他		
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討				価格変動要因	[一般的要因] 当市は東三河主要市として全般に地価が安定しているが、大型商業施設の誘致、産業道路の整備・充実等から市況は底堅く推移している。								
	継続	新規	前年標準価格	71,800 円/㎡		[地域要因] 地域内にて目立った変動要因は散見されないが、姫街道沿い及び当該県道以北の区画整理事業の進捗に伴う需要増の波及が認められる。								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	+1.4 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 松島不動産鑑定事務所	
豊川(県)-6	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 松島 教	
鑑定評価額	17,000,000 円		1㎡当たりの価格	93,300 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]	75,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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	豊川市金塚町1丁目37番2				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	1住居(60,200)準防 (その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西250m、南20m、北200m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約17m、規模190㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	特にない			
	地域的要因の将来予測	中規模一般住宅の中に未利用地も見られる住宅地域であり、当面は現状にて推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、豊川市の名鉄名古屋本線、同豊川線、JR飯田線沿いの住宅地域である。需要者の中心は、市内在住の一次取得者であるが、同一需給圏外からの転入も見られる。大型商業施設に近く生活利便性が良好で、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地で1200万円～2000万円程度、新築戸建住宅で3000万円～4000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模が小さく、経済合理性の観点から賃貸住宅の想定は困難であることから、収益還元法は適用できなかった。近隣地域及び周辺類似地域は、自用目的の取引が中心であり、利便性及び快適性が重視されて価格が形成されている。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討結果を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0 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 -2.0 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	[100.0] 100	92,900	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 -2.0 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	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) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	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。				
	前年標準価格	93,000 円/㎡				[地域]	地域の状況に特段の変化は認められない。			
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	標準地								
	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間 +0.3 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	高木不動産鑑定
豊川(県)-7	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	18,300,000 円	1㎡当たりの価格	76,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月] 60,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和7年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊川市一宮町社119番外				②地積 (㎡)	240	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)							
	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	三河一宮 800m	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西50m、南150m、北200m				②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約24m、規模240㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北6m市道	交通施設	三河一宮駅 北東方800m	法令規制	1住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域であり、地域要因に変化を及ぼす特段の要因は見られないため、当面は現状維持で推移するものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		76,200 円/㎡												
	収益還元法	収益価格		13,200 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	同一需給圏は豊川市の住宅地域。需要者の中心は、豊川市及び周辺市町村に居住する一次取得者層である。豊川市の住宅地は住環境・利便性・災害リスク等により人気は二極化しつつある。対象基準地は、旧一宮町にあり、市中心部への接近性に劣るため、地価はやや弱含みに推移してきたが、昨今は横ばい傾向である。市場の中心価格帯は、土地が240㎡前後で1800万円程度であるが、単価より総額を重視する傾向が強くなっている。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では、自用の戸建住宅の建設目的の取引が主であり、比準価格では、信頼性のある取引事例を収集し、精度の高い試算価格を求めることができた。一方、対象基準地周辺では、収益物件は遊休地の活用目的が多く、建物投資分に見合う程度の賃料を収受するにすぎず、収益価格は低位に求められ、収益用建物の建設目的の需要のない地域であると言える。従って、比準価格を採用し、代表標準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格とした価格を	① 代表標準地 標準地番号	豊川-4	② 時点修正	[100.0] 100	③ 標準化補正	100 [100.0]	④ 地域要因の比較	100 [131.9]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	76,200	⑦ 内訳	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 -2.0 交通 +17.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	③ 標準化補正	100 []	④ 地域要因の比較	100 []	⑤ 個別的要因の比較	[] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	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) 対前年標準価格の動向	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 76,200 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的] 豊川市の人口は微減傾向。景気の緩やかな回復等が地価を下支えしている。住環境や災害リスク等による二極化傾向が強まっている。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		公示価格 円/㎡		[地域] 地域要因に特段の変動はない。地価は安定的に推移している。		[個別的] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	%											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	高木不動産鑑定
豊川(県)-8	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	72,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月] 57,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和7年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊川市小田渚町野畔9番10				②地積 (㎡)	148	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60, 200) (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 100 m、北 170 m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 6 m 市道	交通施設	小田渚駅 南東方100m	法令規制	1住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域であり、地域要因に変化を及ぼす特段の要因は見られないため、当面は現状維持で推移するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		72,500 円/㎡		⑦内訳											
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡													
	原価法	積算価格		/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊川市の住宅地域。需要者の中心は、豊川市及び周辺市町村に居住する一次取得者層である。豊川市の住宅地は住環境・利便性・災害リスク等により人気は二極化しつつあり、対象標準地は、市中心部に比較的近く利便性が高いが、水害リスクのイメージにより、需要は弱含みで、地価は横ばい傾向にある。市場の中心価格帯は、土地が150㎡前後で1000万強円程度であるが、単価より総額を重視する傾向が強くなっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では、自用の戸建住宅の建設目的の取引が主であり、比準価格では信頼性のある取引事例を収集し、精度の高い試算価格を求めることができた。一方、対象基準地の画地規模が小さく、賃貸用の共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格は求めることはできなかったが、収益性を期待した需要のある地域ではないと言える。従って、比準価格を採用し、代表標準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	豊川-3	② 時点修正	[100.0] / 100	③ 標準化補正	100 / [105.0]	④ 地域要因の比較	100 / [115.0]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	72,500	⑦ 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 -4.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	85,800 円/㎡															
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 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/㎡															
(10) 対年の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 72,500 円/㎡		③ 変動状況		一般的要因 豊川市の人口は微減傾向。景気の緩やかな回復等が地価を下支えしている。住環境や災害リスク等による二極化傾向が強まっている								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		公示価格 円/㎡		[] / []		[] / []		[] / []		地域要因 地域要因に特段の変動はない。地価は安定的に推移している。		個別的要因 個別的要因に変動はない。
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	%												

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, さとう鑑定調査. Includes details for 豊川(県)-9, 愛知県, 愛知第11, 氏名, 不動産鑑定士 佐藤 博之.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月4日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 豊川市金屋元町1丁目77番5. (2) 範囲: 東150m, 西100m, 南100m, 北150m. (3) 最有効使用の判定: 方位 +5.0. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は豊川市中心部に近い... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 98,500 円/m². (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格 96,500 円/m².

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
豊川(県)-10	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
鑑定評価額	9,440,000 円	1㎡当たりの価格	72,600 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4日	(6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	58,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月30日	(5)価格の種類	正常価格		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	豊川市伊奈町出口93番2				地積 (㎡)	130	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専 (60, 150)							
	1.5:1	住宅 W2	一般住宅の中に農地が見られる住宅地域	北東5m市道	水道、下水	西小坂井 550m	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 120 m、南 30 m、北 100 m 標準の使用 低層住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5m市道	交通施設	西小坂井駅 西方550m	法令規制 1中専 (60, 150)						
	地域要因の将来予測	農地が残る鉄道駅に近い住宅地域であり、住宅地域として熟成しつつ推移するものと予測する。市町合併後、旧小坂井町地区の住宅地市況は緩やかに需要が減少しており、地価は横ばいしない若干弱含みの推移と予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,600 円/㎡			対象基準地の個別的要因	72,800	0.0						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として合併前旧小坂井町地区一円の住宅地域である。需要者は、地縁性を有する一次取得者が大半であるが、宅地分譲を目的とした不動産業者も市場参加している。狭あい街路が多く街区整備状態においてやや難が認められるものの、複数の鉄道駅が利用可能で交通利便性は良好であるため、市況は相心の相場が維持されている状況にある。需要の中心となる価格帯は、土地で9~12百万円程度、新築建物付物件で28~35百万円程度と把握される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、画地規模が小さく投資採算性に見合う賃貸住宅の建築に不向きであるため、収益還元法は非適用とした。また、対象近隣では、資産保有目的のアパート等も見られるが自己使用目的の取引が大半である。よって、市場実態を反映した実証的価格である比準価格を中心に、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案し、本鑑定評価額を決定した。なお、当該価格は類似の地価公示標準地との均衡を得ており妥当なものと判断する。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	豊川-3	[100.0]	100	100	[100.0]	72,800	内訳	交通	0.0	環境	+2.0	行政	0.0
	公示価格	85,800 円/㎡	100	[105.0]	[112.2]	100		内訳	画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0
								内訳	行政	0.0	その他	0.0		
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		内訳	交通		環境		行政		
	円/㎡	100	[]	[]	100		内訳	画地		行政		その他		
							内訳	その他						
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格 72,800 円/㎡		価格変動要因	[一般的要因]	当市は東三河主要市として全般に地価が安定しているが、大型商業施設の誘致、産業道路の整備・充実等から市況は底堅く推移している。						
	-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	円/㎡				[地域要因]	利用状況に目立った変化は認められないものの、市内における相対的人気は高くなく、需要は落ち着いている。					
	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	-0.3 %	半年間		%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター	
豊川(県)-11	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 鳥居 信行	
鑑定評価額	14,100,000 円		1㎡当たりの価格		85,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月2日	(6)路線価	[令和7年1月]	65,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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		豊川市新青馬町5丁目3番3外			地積 (㎡)	164 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 160 m、南 120 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地						
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、5.5 m市道	交通施設	国府駅 南西方750m	法令規制	1 中専 (70, 200) 準防			
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶほぼ成熟した住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと見込まれる。最近の国府駅周辺における需給動向から見て、地価は安定基調での推移と予測する。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		85,800 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+5.0		
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、本市、市街化区域内の住宅地の中でも、主に名鉄名古屋本線沿線の住宅地域である。需要者は、市内在住の一次取得者のほか市外からの転入者も見込まれる。当地域は、国府駅から徒歩圏内にある交通利便性と良好な居住環境を備えたほぼ完成された住宅地で、潜在需要は底堅いものの供給は限定的である。当地域で需要の中心となるのは、更地物件で1,500万円前後、建売物件は最近の建築費高騰もあって3,500万円前後と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、対象基準地の画地規模では賃貸経営が可能な共同住宅等の建築を想定することが困難なため、収益還元法は非適用とした。従って、ここでは取引価格を指標としている住宅地の市場性を反映した比準価格を採用し、あわせて代表標準地と共通地点であることからここ半年間の変動状況にも留意して、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	豊川-3	[100.0]	100	100	[105.0]	85,800		画地 +5.0	交通 0.0		環境 0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]		交通	交通			
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格 85,400 円/㎡		変動状況の要因	[一般的] 当市の人口は横這い推移。景気の回復傾向を受け不動産市場は堅調に推移する中、最近の物価高騰や米国の関税政策の動向が注視される。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号 豊川-3			[地域] 地域環境等に特段の変化はないが、最近の国府駅周辺の市場動向を反映し、地価にやや強含みである。				
	公示価格		85,800 円/㎡		[個別的] 個別的的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+0.5 %	半年間	0.0 %							

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社愛知県不動産鑑定センター. Includes 豊川(県)-12, 愛知県, 愛知第11, 氏名, 不動産鑑定士 鳥居 信行.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月2日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). Includes details on location (豊川市赤坂台921番), area (224 m²), and price (44,600 円/m²). Contains various sub-tables for comparison and analysis.

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, タナカ不動産鑑定. Row 1: 豊川(県)-13, 愛知県, 愛知第11, 氏名, 不動産鑑定士 田中 博文. Row 2: 鑑定評価額, 8,170,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月4日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地: 豊川市御津町赤根百々57番5外. (2) 範囲: 東100m, 西300m, 南350m, 北100m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 33,900 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は豊川市内の市街化調整区域に存する住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は旧御津町地内のやや利便性の劣る集落地域で、農家住宅、一般住宅が混在する利用状況にある. (8) 公示価格: 豊川-27, 40,500 円/㎡. (9) 指定基準地: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 変動率 年間 0.0%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 松島不動産鑑定事務所	
豊川(県)-14	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 松島 教	
鑑定評価額	5,520,000 円		1㎡当たりの価格	25,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	豊川市萩町雨田6番4				地積(㎡)	219	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60, 200)							
	1:1.5	住宅W1	農家住宅、一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域	南2.5m市道	水道、下水	名電赤坂2.4km	(その他)							
(2)近隣地域	範囲	東200m、西50m、南0m、北40m			標準的使用	農家住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約17m、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	2.5m市道	交通施設	名電赤坂駅北東方2.4km	法令規制	「調区」(60, 200)					
	地域要因の将来予測	農家住宅が多い旧来からの住宅地域で、現状を維持しつつ推移するものと予測する。												
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,200 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は、豊川市の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は、地縁を有する市内在住者であり、同一需給圏外からの転入は少ない。市街化調整区域は、公法上の建築規制が強く利便性も劣るため、宅地の需要及び供給は低調である。需要の中心となる価格帯は、市場における取引が少なく、画地規模により総額が大きく相違するため把握が困難である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域には、貸家が少なく賃貸市場が未成熟で、経済合理性の観点から共同住宅を想定することが非現実的であるため、収益還元法は適用できなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から比較検討して求めた実証的な価格である。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似の標準地との検討結果を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8)公示価格とした	代表標準地	標準地	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
	豊川-29	公示価格	[100.0]	100	100	[100.0]	25,100		交通	0.0	環境	+19.0	行政	0.0
	32,000 円/㎡	100	[100.0]	[127.5]	100				画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
									行政	0.0	その他	0.0		
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				交通		環境		行政	
	円/㎡	100	[]	[]	100				画地		行政		その他	
									その他					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[要因]	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。								
	前年標準価格	25,200 円/㎡				[地域] 地域の状況に特段の変化は認められない。								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								
	標準地番号	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	高木不動産鑑定
豊川(県)-15	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	69,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月4日	(6) 路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	豊川市御津町西方中屋敷82番5外				②地積 (㎡)	234	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)											
	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	愛知御津650m	(その他)												
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西110m、南60m、北40m				②標準的使用	低層住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模240㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北5m市道	交通施設	愛知御津駅南西方650m	法令規制	1住居 (60,200)						
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの混在住宅地域であり、地域要因に変化を及ぼす特段の要因は見られないため、当面は現状維持で推移するものと予測する。																		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状方位	-1.0	+5.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,000 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	13,000 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	同一需給圏は豊川市の住宅地域。需要者の中心は、豊川市及び周辺市町村に居住する一次取得者層である。豊川市の住宅地は住環境・利便性・災害リスク等により人気は二極化しつつある。対象基準地は、旧御津町にあり、市中心部への接近性に劣るため、地価はやや弱含みに推移してきたが、昨今は横ばい傾向である。市場の中心価格帯は、土地が240㎡前後で1600万円程度であるが、単価より総額を重視する傾向が強くなっている。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では、自用の戸建住宅の建設目的の取引が主であり、比準価格では、信頼性のある取引事例を収集し、精度の高い試算価格を求めることができた。一方、対象基準地周辺では、収益物件は遊休地の活用目的が多く、建物投資分に見合う程度の賃料を収受するにすぎず、収益価格は低位に求められ、収益用建物の建設目的の需要のない地域であると言える。従って、比準価格を採用し、代表標準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																			
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	豊川-3	② 時点修正	[100.0]	100	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	[104.0]	100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	69,300	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 +5.0	その他 0.0
	公示価格	85,800 円/㎡	[100.0]	100	[105.0]	100	[122.7]	100												
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	[]	100	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	[]	100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 +5.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	100	[]	100	[]	100	[]	100								
(10) 前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 69,000 円/㎡																		
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡																		
② 変動率	年間	0.0 %	半年間	%	③ 価格形成要因の変動状況 [一般的] 豊川市の人口は微減傾向。景気の緩やかな回復等が地価を下支えしている。住環境や災害リスク等による二極化傾向が強まっている [地域] 地域要因に特段の変動はない。地価は安定的に推移している。 [個別的] 個別的要因に変動はない。															