変動率 年間 +0.2 % 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 豊川(県)-16 宅地-1

		基準地番	号		提出	先	所	属分	科会名	3	業者	皆名	株式:	会社愛知	県不動	加産銀	なこれ ないない ないこう ない こうしゅう こうしゅう かいしゅう はいし はいし はい こうしゅ はい	ター				
		豊川(県)	-16		愛知!	県	3	愛知第	1 1		氏	名	不重	加産鑑定	<u>:</u> ±		小笠	原	貴洋			
		鑑定評価	額				1	6,300	,000	円		1	m³当	たりの値	西格						81,700) 円/m²
1 🞚	基本的	事項		·																		
(1)	 価格I	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	4	 令和 7年	7月	1日	(4)鑑	定評	西日		令利		年 7.	月 3日	(6)	[令和		- 1		65,000	
(2)	実地記		4	······· 令和 7年	6月 1	8日	(5)個	i格の和	種類		正常	含価格	 }) 路 線 価	路線価等	又は倍 種別				倍
(3)	鑑定言	評価の条件	5	 更地として	の鑑定	評価										ІЩ						
2 â	監定評	価額の決定	 で理!	中の要旨																		
(1)				<u> </u>	東曙町	- C 来	<u> </u>								地	地積	19	99		法令	上の規制	訓等
基準地							-	111.	<	1 1-		nh -	.LISSE	1 111 64	<u> </u>	m²)	()			
地	形	状	製:	地の利用の	の現況		辺の± 状況	-地の	利用	接 	面道	路の	状況	供給 処理施 設状況	鱼		₽交通施 D状況	設と		工 60,2	00)	
	1:2		住宅 W2			中規 い区 宅地	模一般画整然域	受住宅 然とし	の多 た住	北西	布m8	 道		水道、ガス、下水	豊川 1.7				. 1	その他) 持別用	途地区)	
(2)	範	囲	東 3	30 m、i	西 150	m,	南 20	00 m	1、北	100	m	標	準的化	<u>│</u> 使用	 .層住?	包地						
近隣地域			形状等	等 特にな	間口:	約	10 n	n、奥	,			n、 ț	見模	-		m²程	度、形料	犬 	長方形	彡 I工		
地域	標準的画地の形状等				l _/ 1			街路	基 作	≝方位 n市道	76	`	交通 施設	. 豊川原 北方位 と	机 1.7km			法 [*] 規制	令 (4	·上 寺別用i 60,20	金地区) 10)	
	地	域要因の								往宅均	也域で	であり)、地	: !域要因!	に大き	なる	変動はな	いも	: ののi	需要は	(堅調で	地価は
(3)					多してい	るもの	かと予	測する	5。				<u> </u>		+ 54+ 1.1	Τ.,						
,					夫 比進	価格				81	700	円/		4)対象基 の個別	b华地 別的要	<i>)</i> :	5位					0.0
						価格						円/		因								
					-	価格																
(6)	古担の	ひたさかた					よる価		± >□ //±	- A / - C		円/		<u> </u>	== +	/14-		· / · · · ·	· → /			1
(6)	1月2多0	ソ付注	一次 であ	取得者層:	である。 は上昇傾	当該通向に	丘隣地 ある。	域は ^り この。	也域要 ような	因にた 状況の	たきた ひ中、	な変重 市場	助はな 易の中	:いが、 !心とな [.]	比較的	1良如	7な居住	環境	を背	景とし	て需要	は堅調
, ,	・検証 評価8	正及び鑑定	価格	は対象基準	隻地の画	抽条 件	4. 最	有効係	東田の	組 占領	至上!	り球は	カるこ	とがで:	きかが	\った	- 市場	での		価値な	・ 電視し	て価格
(8)			標準均		準地	時修	点	標準	≛化	地域	要	個別	別的	対象基 の規準	基準地		標街	路	0.	0 地	街路	-3.0
公元	現 個		豊	JI -4		115	ш	補工		因の 較	ᄔ	比較	対の対		= ішт і]/m²)	内訳	2亩	通 境	0.		交通 環境	+9.0 +14.0
悩格を	した	公示価格	各	98,500	円/㎡	[100 10		100 100.		100	[<u>.</u>	100.		8	1,700		正 罒	地 政 他	0. 0. 0.	0	行政 その他	0.0
(9) 指 定	から	指定基準	≛地番·	号		時 修		標準補工		地域 因の 較		個別 要团 比輔	因の	対象基 の比準 (円		内訳	準 交化 環	路 通 境		地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	の 検 討	前年指定	基準		円/㎡	[10]	100 [] [100	_] [100]	,	Í		ш.	地 政 他			行政 その他	
(10 対 象) 年 の	 監定評価の条件 更地の所存をである。 所存をはまます。 形状 1:2 範囲を対する。 地域表別ののでは、 最近ののでは、 地域ののでは、 地域ののでは、 は傾住ののでは、 は傾住ののでは、 は個性ののでは、 は個性ののでは、 は個性ののでは、 は個性ののでは、 は個性ののでは、 は個性ののでは、 は個性ののでは、 は個にはののでは、 は、 にのが準標号 は、 にのが準標号 は、 にのが準には、 にのが準には、 にのがずに、 にのが準には、 にのがずに、 にのがずに、 は、 <li< td=""><td>新規</td><td>81</td><td>,500</td><td>円/m</td><td>価 ^t 格</td><td>変動</td><td></td><td>设的 因</td><td>山仙</td><td></td><td>スト上 見られる。</td><td></td><td></td><td>先行き</td><td>不透</td><td></td><td></td><td></td><td></td></li<>		新規	81	,500	円/m	価 ^t 格	変動		设的 因	山仙		スト上 見られる。			先行き	不透				
基準地の	準 検 価 討 格 等	では、		ț通地点 (である場	代表標準	非地等		形成要因	· 状 . 況	世要	域 因			居住環 ^は 需要は								動はな
前:	か 	標準地	番号				円/m	の		[個別 要]的 因] 個	固別的	要因に変	変動は	なし	I _o					

標準地番号 公示価格

変動率 年間

0.0 % 半年間

円/㎡

%

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 8日提出 粤川(県)-17 字##_1

													료끼(>	<i>≒)⁻।</i> /		七地- 1
		基準地番	号	提出名	t f	所属分科会	名	業者名	中谷約	総合鑑定						
		豊川(県)	-17	愛知県	1	愛知第11		氏名	不動	産鑑定士	=	中谷	恵子			
		鑑定評価	額			7,670,000) 円	,	l ㎡当7	たりの価	格				37,600	円/㎡
1 基	本的	事項														
(1)個	格問	寺点	令和 7年	三 7月 1	日 (4)釒	監定評価日	4	∳和 7	年 7月	月 3日	(6)	[令和路線価]]	1.1	円/㎡
(2)実	地訓	周査日	令和 7年	6月 23	3日 (5)信	価格の種類	ī	E常価格	<u>\$</u>		路線 価	- 路級両2 倍率			1.1	10
(3)鑑	定記	平価の条件	更地とし	ての鑑定詞	評価		·							·		
2 鑑7	定評	価額の決定	の理由の要旨													
(1)		在及び地番	豊川清	古豊津町 和	●	9番4					地積	20	4	法令	上の規制	等
基準地	形:	住居表示。	」等 □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			土地の利用	按帝	i道路の	小十二	供給	(m²) 主要:	(な交通施	<u>)</u> ≧ひとの	r ÷m cz		
地	πэ	1/\	方 X・E V ノイリハコ	のが飛が	の状況	工。四分利	按阻	1000	/1/\ <i>I</i> IL	処理施設状況		の状況	設との	「調区」 (60,2	200)	
1	:1.	5	住宅 W2			と一般住宅する住宅地		i道		水道、 下水	三河一 2.2km	 宮		(その他))	
(2) 近	範標	囲 準的画地の	東 100 m、 形状等	西 250 間口 #		50 m、北 m、奥行 約		m 標		吏用 戸鎖		度、形物	∤ 1∓1=	ま 長方形	;	
近 隣 地		域的特性	特にな		<u> </u>	4 r	n市道	111、		=河—	宮駅	:J文、 //21/		「調区」		
域			特記			街				東方2.	2km			(60, 20	JO)	
			事項			路:			施設	1			規制			
	地将	域要因の 来予測	旧来からの農 被害が発生し	家集落地 、当該リ	域で、今後 スクが再認	きも現状のま 認識されたこ	tまの推り ことによる	多と予える る今後(則され の土地	る。一昨需要への	年の6月 影響が	目初旬の 主視され	豪雨に。 る。	より市内	の各所	で浸水
(3) 章	最有效	か使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	戸建住宅地						(4)対象基準		3 11				
(5)繇	定部	平価の手法	取引事例比較	法 比準	価格		37,6	00 円/	′ m²	の個別的 因	的要					
` ′	適用		収益還元法	収益	価格			/ 円/	′ m²							
			原価法	積算	価格			/ 円/	′ m²							
			開発法	開発	法による値	 西格		/ 円/	′ m²							
(6)市	場の)特性	同一需給圏は である。市場 も低調である 心となる価格	の需給動! 。河川氾:	向としてに 濫によるか	は、市街化訓 〈害リスクを	闘整区域Ⅰ E有するſ	こ存す。 主宅地の	るため の需要	、利用状 及び地価	況等に特 は依然。	寺段の変 としてや	化は認め や弱い(かられた 頃向があ	い。取る	引件数丨
評	検証	画格の調整 E及び鑑定 頭の決定の	近隣地域は、 取引が主体と 収益価格は採 鑑定評価額を	みられる: 用しなか	地域であり った。従っ)、賃貸市均 って、ここで	易は未成熟	熱である	るため	、賃貸住	宅の建築	築を想定	すること	とは現実 の均衡に	፤的ではス	なく、
(8) 規準としな	価格	標準地	····· 番号 豊川-18	票準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	対象基準 の規準(円/	準地 価格 内 ㎡) 訳	標準化補工	通 境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+1.0 +2.0 -25.0
格をた		公示価権	各 29,100	円/㎡	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [77.3]	[100		37	,500	置 一 で で で で で の で の で の で の の の の の の の の の の の の の	政	0.0	行政 その他	0.0
(9) 指定 がらの		指定基準			時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	対象基準 の比準(円/	西格 内	油	通 境	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地		前年指定	『基準地の価格	円/m²	100	<u>100</u>	100 [[0			置 画行 その	地 政 他		行政 その他	
(10) 対 策 基 準	らの検	継約 前年標	基準地の検討 売 新規 準価格 地が共通地点		,600 円/r	価格 形成 形成	一般的 要 日	因] =	する中、 て価格	の人口は、住宅市は二極化	場では 和 。	頁向。地: 引便性、 [.]	域経済 <i>危</i> 住環境、	災害リ	スク等に	こ応じ
対象基準地の前年標準価格等か	討	同一:	地点)である ⁵ 長標準地			が 価格形成要因の の			或であ 渇い。	部からやり、地域 サスログ	的な変化	とはほと	モを中心んど見ら	いこする られない	の中街化計 1。土地計	_何 整区 需要は

個別的 | 個別的要因に変動はない。 [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 豊川(県)-18 宅地-1

					五//////	0.0.
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)-18	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	竹中 成仁	
郵 完証価額		8 920 000 円		L m²当たりの価格		38 600 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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 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	倍率種別	1.1 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		 別市長草町	連田85番	2					地積		31	法令	上の規制	等
基準地	形	「住居表示」		利用の現況	国に用の	土地の利用	1 按高	道路の制	— :4	供給	(m²) +===	(な交通施	<u>)</u> 証よの	r +me=		
地	π>	1/	方以・巴ワノイ	が出り状ル	の状況	エュロロングリナ	女田.	旦路り1	۸۷۲	処理施		の状況 の状況	政との	「調区」	100)	
										設状況						
	1.2:	1	住宅		一般住宅、		西7m市	 道		水道、	豊川			」 (その他)	ı	
			W2		、農地等	が混在する	5	_		下水`	3.3km					
					12 0-0-%											
(2)	範	 囲	東 250 ı	m、西 100	 	00 m、	比 200 r	n 標達	集的 便	 	 	<u> </u>				
近隣		準的画地の	形状等	間口		m、奥行	約 20	m、規		3		建度、形料	犬 ほり	ぎ長方形		
近隣地域	地	域的特性	特記:特	にない		街 7	m市道		交通	豊川駅北方3.	{ .3km		法令	·「調区」 :(60,20	00)	
以			事項			路			施設				規制			
	+#+	域要因の	一郎仕字	単宏介字	等が混在する		地域であげ) #±60	の亦	新亜田田	++>/	个 丝±₩	+武/+夫//+	 +1111 +1 <u>/</u> 1	\ + + 14:€	21 7
	将	来予測	いくもの	と予測する。	地価は横道	にで推移	しているか	、特段で、物価	上昇	数安区は及び金利	の動向	等に注意	が必要	である。	/ みみ 1性化	900
(3)	最有效	が使用の判定	農家住宅均	也					(4)対象基	準地 :	ない				
(5)	鑑定詞	平価の手法	取引事例比	北較法 比	隼価格		38,60	00 円/r	n²	の個別 因	的安					
	の適月		収益還元済	去収	益価格			/ 円/r	'n							
			原価法	積	算価格			/ 円/r	n²							
			開発法	開	発法による値	 西格		/ 円/r	n²							
(6)	市場の	D特性	オス老がロ	山心であり	て豊川市内の 外部からの 地価の安定し 要の中心とな	がいかったい	小かれ 唐	皇宏住宅		内の不耐	1 金重亜	计批绘性	た右さ	スキのか	「夕く 📅	5世法
	・検記 評価額 理由	画格の調整 正及び鑑定 領の決定の	等からもり	責貸用建物で り、取引価を	農家住宅地域 を想定するこ 各の水準を指 各を採用し、	ことが困難 『標に価格	であること が決定され	こから、 いること	収益が一	価格は試 般的と認	┇りな ぬられ	かった。 る地域で	不動産	取引は食	1己使用6	目的が L
(8)	規権とした		標準地	標準地	時点	標準化	地域要	個別		対象基準	準地 中	標着		0.0 地	街路	-1.0
公示	現 価 隼 格	標準地	11号 豊川-16	;	修正	補正	因の比 較	要因比較		の規準((円/	IM格 外 m²) 訴	以化 環		0.0 域要因	交通 環境	-1.0 +17.0
価。 格	<u>ا</u> ک	公示価	各		[100.0]	100	100	[100.0	0]	20	400			0.0	行政	0.0
を	た		44,1	100 円/㎡	100	[100.0]	[114.7]	100	_	38	,400	17 その		0.0	その他	0.0
(9)	۷,	指定基準	地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比	個別 要因		対象基準の比集	準地 価格 広	標符	路 通	地	街路 交通	
担定	٠ 6				IISIL.	тнт	較	比較		の比準f (円/	m²) 斯	化環	境	地域要因	環境	
指定基準地	ひ 検	前年指定	基準地の化	価格		100	100	[_]			144	地 政		行政 その他	
				円/㎡	100	[]	[]	100				その			C 07 B	
(10))	-1 対象 継続	基準地の検 売 新			/ ボ 赤	一般的 要 医		川市 不動	において 産取引件	人口は数は増	概ね横這 加傾向で	い、世帯あり、「	帯数は増 取引は全	加傾向に	ある。
象核	井のか		準価格		8,600 円/r	価変 が格動形況	4 E			ている。	22.10. [4]	3A17X1 3 4				
基 往	学 快			は、代表標		が が 格形成要因 因	[地 均		家住:	宅地域で	あり、	住宅地に 地価は	対する語	需要は低	調である	が、
地の) 年漂隼面洛等からの検討		心只)での 長標準地	る場合の検 標準地	ĒΊ		上 要 因	1 ih	は じし	ころに吐	,v 1/C0)、	ᇈᄪᄖ	194.1041円丿	ピャ・C押	:12 U C V	۰,90
前	ዕ ነ	標準地	番号		 .	<u></u>	[個別的		別的	要因に変	動はなり	١,				
		公示価 変動率		0.0 % 半年	円/r ः間	<u>n</u> %	上 要 因	1 -								

変動率 年間 0.0 % 半年間

%

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 8日提出 豊川(県)5-1 宅地-1

		基準地番	号		提出:	先	戶	属分科	会名	1	業者	名中	7谷絲	総合鑑定										
		豊川(県)	5-1		愛知!	果		愛知第1	1		氏名	3 7	不動	〕産鑑定∃	<u> </u>		中	谷	恵子	7				
		鑑定評価	額				1	8,700,0	00	円		1 m	₁ 当#	たりの価	<u>格</u>							101,00	0 F	円/㎡
1 基	本的	事項																						
$\overline{}$	<u></u> 価格8			令和 7年	三 7月	1日	(4)鑑	定評価 日	3		令和	7年	7 <i>F</i>	3日	(6] (年 1			81,00		
(2)	実地記	周査日		令和 7年	6月 2	3日	(5)個	格の種類	頁		正常	価格			(6 路線 個			価又I S率利	は倍率 飼別	<u> </u>			1	倍
(3)	鑑定詞	評価の条件		更地とし	ての鑑定	評価									1 1Ш									
2 舘	*定評	 価額の決定	: ტ	単中の要旨																				
(1)		<u>価値のが</u> を 在及び地番		に		. T F	1223								地和	責		185		7	法令	上の規	制領	 ⋚
基準地		「住居表示」			市南大通 ————										(m		()					
地	形	状	旉	対地の利用	の現況		辺のコ 状況	上地の利用	用	接面	可道路	各の状	況	供給 処理施			交通 状況		₹₽Œ			200)		
						"	17(7)							設状況	12,	_ 0,	1/1/	U		準		,		
-	1:3		庄 翁	 輔兼住宅		店舗	i 当	美所等が	建	北東2	⊿m恒	 首		水道、	諏訪	AT				_ (ج	の他)			
			S3			を並	ぶ路線	高業地	域	102142		~		ガス、下水	450m					(9	90, 2	200)		
														1 .3.										
(2)	範	囲	東	50 m、		m,	南 2	50 m、	北	80	m	標準	的侵	↓ 使用 中化	、 「層店	舗事	務戶	斤併月	用地					
近隣地:	標準的画地の形状等 地域的特性 特記					約	8 r					、規模	莫	-	00 m ²	程度	₹、 }	₹₩	長	方形				
地域	1만.	以的特性	.61			街 4	2 4	m県道	1	3	交通	諏訪町 南東方	駅 1450m				法令	: (9: 達成	၍ 0,20 方	00)				
			事」	頁				路				ħ	布設						規制					
	地	域要因の	当記		市内中心	部に過	丘い幹	線道路沿	}\	の旧来	から	の商業	美地 :	域であり	、用道	金的	に熟	成し	てい	: Nる。	八帽	地区に		ープ
(3)		来予測 加使用の判定		たイオン			ま今の	ところ無	<u> </u>	、今後	も女	定的						まれ	ໄວ.					
(- /				事例比較		■価格				101 (200	円/㎡	□ `)対象基 の個別	华地 的要	な	61							
	鑑定部 の適月	平価の手法 日			_									因										
	~	.5		5還元法 		适価格				41,		円/㎡ 												
			原個	山法	積第	価格					/	円/㎡												
(2)		- 1-4-171	開発				よる価					円/㎡												
(6)	巾场()	D特性	移る	-需給圏の 3個人事業 3懸念もあ	るが、今	のとこ	ころ大	きな変化	は	見られ	ない	。需要	更の	中心とな	:る価ホ	各帯	は、	要者ンモ 取引	fの中 ニール 数か	心は の進 が少な	、東 出し く、	三河を た八幅 個別の	を基準を を基準し 取を	盤と 区へ 引事
(7)	試算個	断格の調整		規模、立 核地域は中										が困難な 用の店舗				·坐友	上水	ス制	HEEL H	治見には	511	
l	・検討	正及び鑑定質の決定の	貸計	た場におい 気映した比	ては、元	本に見	見合う	賃料を授	受	するこ	とが	できる	が収:	益力に劣	る状況	記に	ある	, L	たか	「って	、実	証的で	で市り	場性
J	理由		を路	皆まえ、鑑	定評価額	を上記	己の通	り決定し	た。	0														
(8) 公夫	見価	代表 標準地積		<u>-10 </u> ↑	票準地		点正	標準化 補正	٥	地域野因のは		個別的要因(- 1	対象基 の規準		内外	票	街路 交通		0.0	域	街路 交通		0.0 +3.0
示さ	権と	公示価格		를/II5-6					-	較		比較	+	(円/	m²)	1	甫	環境 画地	-	0.0	 -	環境 行政		-8.0 +3.0
、公示価格を	, -	ム小川川	П	98,400	円/m²	[100	0.0]	100 [100.0	. 1 r	100 97.6	- -	100.0]	101	,000	Ī	E	行政		0.0		その他		0.0
(9)	_	指定基準	地智		1 3/111		点	標準化		地域3	-	個別的	勺	対象基	準地	*	票	· の他 街路		0.0	地	街路	<u> </u>	
指力	įν į						正	補正		因のは	t	要因の	- 1	の比準値	価格	内影	集七	交通	1		域要因	交通	į	
指定基準地	。 の 前年指定基準地の価格 検					г	1	100		· 較 100	-	比較	1	(円/	m) '	1	甫 E	環境 画地			茵	環境 行政		
地言	ਸ਼੍ਰੇ ਹੈ		円/m²	10	00	[ַ] [100] _	100	ַו			1	_	行政の他				その他	ļ			
(10)		-1 対象	基準	地の検討					Ī	一般				の人口は			向。	地域	経済					
対象機	票 ら	継続 前年標	-	新規 fi格	101	.000	円/m	価 多格 動	2 ا ا	要	因 ·	・ 人名	ト動! は二相	産市場で 極化。	は利係	包生.	、任	坂 境	i、災	害リ	スク	等に心	. ت د	乙曲
、対象基準地の前	集 検 西 討	-2 基準:	地が	共通地点	(代表標準	車地等		格形成要因	ξ 2 г	地	域 -			心部に近	い県道	渔沿	いの	商業	地域	であ	IJ、	特段の	变位	化は
地 村の 領	各		地点 長標≥)である [‡] 隼地	易合の検討 標準地	J		要因		要	因	- 見ら	いれり	ない。										
前力	ρ,	標準地	播号		1		_	の	[個別		1 個別	削的	要因に変	動はな	<u>۱</u> ا	o							
l		公示価	格				円/m	<u> </u>	'	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 豊川(県)5-2 宅地-1

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)5-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	古田	尚也	
郵 完 証 価 類		32 200 000 円					97 500 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	(6)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	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	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					

<u> 2 </u>	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1)	所在及び地番	並びに	# + E	18 mT//	٠n عند عـد	7 4 3	WZ.						坩	旭積	;	330) 2	[令法	この規制	等
基	「住居表示」	等	豊川市馬	场町位	即星則	/ 1							(m²)	()				
基準地地	形状	敷地	の利用の理	見況		辺の:	上地の利	Ħ	接面道	色路の	状況	供給 処理施 設状況	扫		な交通がの状況	施設とσ		0. 20	00)	
1:	1	店舗兼 W2	住宅		店舗だち並ん	 ひび食 ぶ路 &	飲食店が設	 建 或	北22m県: 西側道	 道、		水道、ガス、下水	豊川 670				'	の他) O, 20	00)	
` '	範囲 標準的画地の	東 90		120	m、 F		30 m、 n、奥行			標 m、非			層店舗		!度、形	:4F:	方形			
I R巻 ├──	地域的特性		 特にない	리니 <i>f</i>	1 19	15 1			<u>20</u> m県道	111、7	交通	豊川馬	R		泛、水	法令	: 近商	, 200))	
		事項					路				施記					規制	1			
	地域要因の 将来予測	市内幹	線道路沿い の商況に対	いの路	で、豊川 れず、地	畑	東土地区	画整理	里事第 も、当	美の影響等 当面は安定	E的に	、り、 推和	背後の	主宅地にものとう	対測す	熟成 る。_	している	ろが、 		
(3) 最7	有効使用の判定	低層店	舗地								(4)対象基	準地		角地					+2.0
(5)鑑気 の词	≧評価の手法		列比較法		価格				97,500			の個別 因	的要							
()) <u>1</u>	包用	収益還:	元法		価格				55,900											
		原価法			価格	- /-	-16			円/	_									
(C) ±+1	3 小土州	開発法			法によ					円/			- 1 5	Ļ			10 -t ·			» — NIK
(6) UJ	易の特性	者等の流に推移	給圏は、言 法人である している。 的に形成る	5。近 取引	在する 価格水	土地	,区画整理 :、商業地	事域	業により では、地	背後(域の	主宅地 黎華性	也の熟成 <i>た</i> 生、画地規	が進み見模、	ルは、 ト、i 需要	王には近隣地は要者のは	也元事系 或におり 属性や取	者や: 1ても: 双引当:	沿迫 需要 事者	型サービ は概ね多 の事情等	1ス業 記定的 等によ
・枝	算価格の調整 検証及び鑑定 面額の決定の 日	比準価を し求めた 、自己 、比準	格は、価村 た収益性を 業務目的で 価格を採用	各牽連 を反映 での需 目し、	性を有 した個 要者が 収益個	iする i格で i中心 i格は	成約事例 あるが、 であり、 参考に山	よ土市め	リ求めた 地価格に 場での取 、周辺標	市場等見合於 見合於 引価構 準地で	実勢を う賃* 各水準	を反映した 科が収受で 車を指標に 対衡にも留	:価格 ごきす こする 留意の	でで で低(ここ) 上、	ある。l 立に求る とが一f 鑑定	収益価格 められた 役的であ 評価額を	8は、1 c。近 5るこ E上記	賃貸地とのの	用建物を 域におい ら、本作 り決定し	E想定 1ては ‡では した。
(8) 公規信 示準 t		標準地 番号 豊川5	標準 5-2	地	時; 修]		標準化 補正	ì	地域要 因の比 較		別的因の	対象基 の規準 (円)	準地 価格 /㎡)	内訳	準化	封路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	博	街路 交通 環境	0.0 +4.0 -3.0
対示価格を とした	公示価材	各	6,600 円	/ m²	[100 100		100 [100.0]	i [100	102	.0]	,	7,700		離 正 i	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0		行政 その他	0.0
(9) 指 か 定 ら	指定基準	地番号			時, 修〕		標準化 補正	í	地域要 因の比 較		別的因の	対象基 の比準 (円)	価格			512 51路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
, 指定基準地	前年指定	基準地(/m²	100]		i [100	100]	,	ŕ		上 ;	画地 行政 の他			行政 その他	
(10) 年標準価格等か	-1 対象 総 の 前年標 今 -2 基準 同一	売 準価格 地が共通)検討 新規 通地点(代 ごある場合	表標準			形划成为		安 囚 地 域	」相信] ^村	既ね妄 可が 地域 ひ背後	東三河の 定定的して にないている をは宅の親	推移 るの変 Nの変が	動に	たであり ているか はないが)、地域 が、立地 が、近在	也条件等 E土地[等に。	よる二極 整理事業	を化傾
前か	代表 標準地 公示価 変動率	長標準地 番号 格		準地		円/m	要 要因の i <u></u> %	[個別的			りている の要因に変		ない	١.					

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 8日提出 豊川(県)5-3 字地-1

					豆川(朱 <i>)</i> ɔ-ɔ	七地-1
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		
豊川(県)5-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	市川 隆治	
鑑定評価額		31,100,000 円		1 ㎡当たりの価格	ę	96,600 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)	[令和 7年1月]	77,000	円/m²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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						

(1)		在及び地番		豊川市中	山山涌 /	1 丁曰 7:	来								地和	責	32	2):	去令」	の規制	等
基準地		「住居表示」													(m²	,	()				
地	形	状	敷地(の利用のヨ	見況	周辺(の状)		の利用		接面	道路	い状況	兄	供給 処理施 設状況			:交通施)状況	設との		0, 20	0)	
	1:2.	5	事務所 S1			店舗、			1	北15.5r	m県	道		水道、 ガス、 下水	稲荷[680m				1,	の他) 0,20	0)	
(2)	範	囲	東 30	m、西	200	m、南	30	m、 d	t	30 r	n	標準的	 内使		層店舗:	兼	事務所地	1				
近機	標	準的画地の			間口糸	的 12	m,	奥行:	約	25	m	、規模	į	. 3	00 m²	程	度、形物	犬 長	方形			
近隣地域	地	域的特性	特記事項	特にない				台 街 路	5	. 5 m 🎚	見道	交	通設	福荷口 北西方	駅 680m			法令規制	近商 (90 準防), 200)	
	地将	 域要因の 来予測		事務所等が した。地位									ו),	、用途面	の変化	ŁIJ	なく今	後も現	状を	維持	していく	くもの
(3)	最有效	効使用の判定	低層店舗	舗兼事務月	听地								(4)対象基準	準地	か	:l1					
` ′		評価の手法	取引事例	列比較法	比準	価格				97,00	00	円/㎡	(.	の個別的 因			. •					
	の適月	用	収益還	元法	収益	価格				80,70	00	円/㎡										
			原価法		積算	価格				,	/	円/㎡										
			開発法		開発	法による	6価格				/	円/㎡										
(6)	市場の	の特性	サービ	給圏は主な ス業等を誇 繁華性を終 で中心とな	さな)中、	小法人、	個人	事業主:	等力	バ中心で	゙゙あ	り、全	·国i	的に店舗	展開す	ナス	法人等	もみら	れる	、 商:	業地域と	こしてI
	・検討	西格の調整 正及び鑑定 預の決定の	引を中に	各においる 心に採用し 収益価格の 也点のたる	った。 D説得	近隣地域 力がやや	での! 尖る	取引は と判断	自用した	目的かった。従っ	が中て	心であ 本件	り、で	、賃貸市 は収益価	場がオ i格は参	はない	熟であ に留め	るため ること 、比準	、市 :を考 :価格	内の 慮し を重	路線沿に 、比準値 視し、2	1の取 価格に 公示地
(8) 公皇	見価	代表 標準地積		標準	地	時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比		個別的 要因の		対象基準の規準化の	準地 価格 [为訳	標 禁 交	通	0.0	域	街路 交通	0.0
価	年1倍	公示価格	<u>豊川5</u> 各	-2			_			較		比較		(円/	m) '	- 1-	桶 긂	児 地	0.0	要因	環境 行政	0.0
	規権とした		96	6,600 円	/m²	100.0	[1	100	[/]	_	00.0 <u>]</u> 100			,600		^止 行 その	政 他	0.0		その他	0.0
(9) 指 定	から	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 の比準(円/	価格 [지 沢	標準化	通		地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	の 検 討	前年指定	[基準地(/m²	100]	100	[100	[_	100					補 正 る 画 行 その	政			行政その他	
(10) 対 象) F らの	-1 対象: 継続 前年標)検討 新規	96	,600 円	/m²	価 変 格 動	[一般的要。因		まっ	てし	の人口が ハる。高 ている。	 減少す 齢化率	する。	中にあ	って、	当市はつける	。 の人I 高く、	コは微洞 微増側	城に留 傾向で
基準地の	, 年標集価格等からの検討	同一		地点(代 ある場合 標				W格形成要因3	[地域要因		通称 、一	姫征 定(封道沿い の繁華性	に低層は維持	唐店	舗等が 需要は	建ち並 安定的	ぶ普.	通商 る。	業地域で	ごあり
前,	<i></i> ያ	標準地公示価	番号	豊川5-2	96	,600 円 ^男 0	/ m² 0 %	<u></u>	[個別的要 医		個別	的弱	要因に変	動はた	1 J I	0					

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 8日提出 豊川(県)5-4 宅地-1 宅抽_1

		基準地番	号	提出统	ŧ	所属	属分科	会名	業	養者名	株式名	会社 松	島不動産	鑑定		효계(2	10/0		-576-1
		豊川(県)	5-4	愛知り	₹	愛	知第	1 1		氏名	不動	加産鑑定:	<u> </u>		松島	教			
		鑑定評価	額			17	,700,	000	円	1	1 ㎡当:	たりの個	插格					98,400	円/㎡
1 基	本的	事項																	
(1)fi	西格田	寺点	令和 7年	7月	1日 (4)鑑瓦	它評価	i日	令	和 7	年 7	月 3日	(6) 路			年 1月 は倍率]	79,000	円/㎡ 倍
(2)員	実地記	周査日	令和 7年	6月 16	6日(5)価ホ	各の種	類	ΙĒ	常価格	各		—— 路 線 価	<i>в</i> ц,	倍率和				Ц
(3)釒	監定言	呼価の条件	更地として	ての鑑定	評価														
2 鑑			の理由の要旨										T	. 1					
(1)		在及び地番 「住居表示」	▏≝川큐	諏訪4	万目19	8番	2 外						地利 (m²	-	180	,	法	令上の規制	等
基準地	形		」 寸 敷地の利用(の現況	周辺	の土 ^j	地の利	川用	接面	道路の	状況	供給	,	,	通施設	り ひとの	商業		
16					の状	況						処理施 設状況		この状	況		(80 準防	, 400)	
	1:1.	5	店舗兼住宅 S3		小売店 等が混	舗、 在す	一般住 る商業	E宅 養地	北22m県	道		水道、ガス、	諏訪田 840m	Ţ			(その	他) ,400)	
					域							下水					(00	,,	
(2)	範	囲	東 100 m、i	西 180	m、南	ī 30	m.	 . 北	50 r	n 標	準的 便	 更用 低.		事務 所	f併用:				
	標	準的画地の	形状等	間口名		8 m		亍 約	15	m、			120 m²				形		
近隣地域	地域的特性 特記 特にない 特記 事項						街	2 2 r	n県道		交通	: 諏訪町 !: 北西ア	丁駅 5840m			法令	商業(90,	400)	
2-36	事項 事項 地域要因の 小声店舗 一郎が						路				施設	1				規制	7-193		
	地域要因の 小声広録 一帆分			船住字等	が混在る	する商	。 学士地:	tiむでォ	5 I 기 브	上面は	国状の	: 主主推和	タオス≠	الم	予測で	ナス			
(3)	将来予測					7 6715) 	,, C 0	99	цщісь									
	将来予測 パッピー				比準価格				98.40	00 円/		4)対象基 の個別	的要	ない					
' '	監定部 ひ適月	平価の手法 目	収益還元法							7,200 円/㎡ 因									
		-		-	 														
			原価法							/ 円/m²									
(6) d	5 +早 /1		開発法		法によ			===		/ 円/		· 14 = 70 r	71.1 -	- O TII	m + /	\ m + -	→ ` ↓ I	/四 / 吉	W +> -=
(0)11	J 1-20 U	ノ行は	同一需給圏は ある。路線商 給圏外からの 格帯は把握が[業地域と 進出も見	してはī 込まれる	商業集	₹積が.	やや!	りないた	バ、市の	の中心	商業地は	こ近いこ	ことか	らーに	Eの需要	要が該	忍められ、	司一需
		画格の調整 E及び鑑定	近隣地域及び 益価格は低位	司辺類似に試質さ		総しるが	で自ん	用目的	りでの耳 き価格に	双引が「 け参考」	中心で	、事業である。	当向け賃 日市場σ	貸市	場の原を反映	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	要が作 と準備	いことか 服格を採用	ら、収 L、坐
誻		頭の決定の	年前の代表標準	集地価格	からの	变動望	因に	も留意	意じて、	上記	のとお	り鑑定記	平価額を	決定	した。	,, 0,,	.0 16		0(
(8)				準地	時点		標準		地域要		別的	対象基		標	街路		0.0		0.0
公規定	見価│ ፟፟፟ቔ	標準地	登号 豊川5-6		修正	-	補正		因の比 較	出	因の 較	の規準 (円	*1四格 P /m²)	準化	交通環境		0.0 0.0	或 交通 要 環境 因 行政	0.0
価と	-	公示価格		2	[100.0		100	_ _	100	[100		98	3,400	補正	画 ⁵ 行政	_	0.0	^A 行政 その他	0.0
	公規 価 標準地番号 京 準 格 豊川5-6 公示価格 る し タ8,400 円/m				100		100.0		100.0]	10			·	_	その作	也 (0.0	4-55	
(9) 指か	9) 指定基準地番号				時点 修正		標準 補正		地域要 因の比		別的 因の	対象基 の比準		標準化	街距 交通		±	也 街路或 交通	
定ら	〖ら │ 【 の 前年指定基準地の価格								較	比	較	(円	/m²)	補	環境 画均		[]	或 交通 要 環境 行政	
指定基準地	ŧ	אםנידינים		円/㎡	100	_] -	100	_ -	100 1	10]			正	行正	女		その他	
(10)		-1 対象						1.	一般的	<u> </u>	 原材料	価格等 <i>σ</i>	 D高止ま		<u>その低</u> 懸念さ		 5のの		需要に
対年象標	が 標の 前年標準価格 -2 基準地が共通地点(代表 同一地点)である場合の 代表標準地 標準 標準地番号 豊川5-6				,400 ₽	9 / m²	価格	変 L 変 動	要因			れ、総し							
基準		-2 基準	地が共通地点(代表標準	≛地等と		形成	款 状 況 「	地 垣	龙,女							昆在す	る商業地域	或であ
地格の等	ָּבְּיִבְּיִבְּיִבְּיִבְּיִבְּיִבְּיִבְּי		地点)である場 長標準地	合の検記 標準地	4		形成要因	.,,,	要因] , [リ、地	域要因に	に特段の	変動	はない	I _o			
前が	,	標準地	番号 豊川	5-6			<u>ත</u>		個別的		固別的	要因に変	変動はな	:11.					
		公示価	格	98	,400 P	9/m²	_	'	要因	3 ,									

0.0 % 半年間 0.0 %

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 豊川(県)5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	タナカ不動産鑑定	±π(π)σ σ	- G-6
豊川(県)5-5	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	田中 博文	
鑑定評価額		47,700,000 円	1	㎡当たりの価格		99,500 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 4日	(6)	[令和 7年1月]	80,000	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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						

1:3.5 店舗 数地の利用の現況			の埋由の要旨													
**** ***	(1)	所在及び地番	並びに 豊田東チ	告诵:	T = 2 0	来 1					地積	47	9	法令	シ上の規制	等
1:3.5 店舗 対電信、小売店舗等 南東16m市道 水道、		「住居表示」	等	观地 2	1 1 1 2 0	Ħ. i					(m^2)	()			
S1 が建ち並が路線商業 アスト アスト	準 地	形状	敷地の利用の現	見況		土地の利用	接面证	道路の状況	処理	施	主要な		設との	近商 (80, 準防	200)	
標準的画域の形状等 関口 約 12.5 m, 東行 約 40 m, 規模 500 ㎡程度、形状 長方形 16 m 市道 報荷口駅 報荷口駅 接換 200) 接換 200) 接換 200	1:	3.5			が建ち並		南東16㎡	市道	ガス	. 60				`	•	
標準的画域の形状等 関口 約 12.5 m, 東行 約 40 m, 規模 500 ㎡程度、形状 長方形 16 m 市道 報荷口駅 報荷口駅 接換 200) 接換 200) 接換 200	(2)	範囲	東 200 m. 西	150	m. 菌	الت .m	1 40 m	標準	──── 钓使用「	 低層点	与舗地					
地域要因の 特殊道路沿いに位置する商業地域であり、店舗等の集積度も高く需要も安定していることから地値は模ぱい傾向で推移 特殊予測												度、形料	大 長2	 庁形		
将来予測 するものと予測する。 日本の連用の対区 日本の連用の対区 日本の連用の対区 日本の連用の対区 日本の連用の対区 日本の連用の対区 日本の連用の対区 日本の連用の対区 日本の連用の対区 日本の連用 日本の連用の	隣 地 域	地域的特性	特記:			街	6 m市道		通一西	市口駅 5600m	! !			(90, 2	200)	
(5) 経定評価の手法 の適用 1 日本		地域要因の			る商業地域	 【であり、応	舗等の集	積度も高	く需要も	ら安定	してい	ること	 から地(: 西は横に	ばい傾向で	推移
10 10 10 10 10 10 10 10				9 රු												
収益還元法 収益価格 56,200 円/m 原価法 積算価格 / 円/m 開発法 開発法 開発法とる価格 / 円/m 開発法 開発法とる価格 / 円/m	,			比準	 価格		99,50	0 円/m²)′の個			I				
(6)市場の特性			収益還元法	収益	 価格		56,20	0 円/m²								
(6)市場の特性 同一需給圏は豊川市及び周辺市町における幹線道路沿いの商業地域であり、需要者は主に飲食店で物販店、自動車販売店等の広域的に事業を展開する法人である。当該近隣地域に結議等の集積度も高く、土地の売買は少ないものの事業用を開催したよる需要も堅調であり、地価は堅調に推移している。このような状況の中、土地の形状や規模、需要者の業権等により取引価格的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 近隣地域には自用の店舗を中心に貸店舗等が介在しているが、元本価値に見合った賃料水準が形成され難い賃貸市場の決定のの理由 「一般に対した」を表標準地といり関金権を参酌し、最近の不動産市場の実施を反映する比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、最近の不動産市場の実施を反映する比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、最近の不動産市場の実施を反映する比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、最近の不動産市場の実施を反映する比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、最近の不動産市場の実施を反映する比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、最近の不動産市場の実施を反映する比率価格を標準とし、収益価格を参酌し、最近の不動産市場の実施を反映する比率価格を標準とし、収益価格を参酌し、最近の不動産市場の実施を反映する比率価格を標準とし、収益価格を参酌し、最近の不動産市場の実施を反映する比率価格を標準とし、収益価格を参酌し、最近の不動産市場の実施を反映する比率価格を標準とし、収益価格を参酌し、最近の不動産市場の実施を反映する比率価格を標準とし、収益価格を参酌し、最近の不動産市場の実施を反映する比率値格を標準とし、収益価格を参酌し、最近の不動産市場の実施を反映する比率値格を表面して、は立め、最準に関助の対象を踏まえ、基定評価格を上記の通り決定した。 「標準地番号			原価法	積算	価格		,	′ 円/㎡								
「正等の広域的に事業を展開する法人である。当該近隣地域は店舗等の集積度も高く、土地の売買は少ないものの事業用業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等の把握は困難である。			開発法	開発	法による値	西格	,	′ 円/m²								
・検証及び鑑定 評価額の決定の 現由	(6)市均	場の特性	店等の広域的に 定期借地による	事業を 需要も!	展開する法 堅調であり	長人である。)、地価は§	当該近隣 図調に推移	地域は店 している	舗等の類 。この。	₹積度 ような	も高く 状況の	(、土地))中、土:	の売買し	は少なし	1ものの事	業用
格したた 96,600 円/㎡ 100 100 100 100 99,600 100 99,600 100 100 99,600 100 100 99,600 100 100 100 100 100 100 100 100 100	・ f 評(検証及び鑑定 価額の決定の 由	現状より収益価権 況にあるものと思 場並びに単価と	各は低位 思料する	位に試算さる。よって すいの過ご 関連の適ご	がれた。一方 取引市場の ないさらに作	で事業用 実態を反 た表標準地	地の取得 映する比 との均衡	に際して 準価格を を踏まえ	ては市 E標準	場にま とし、 定評値	がける実 収益価 が額を上	際の取引格を参加記の通り	引価格が 的し、 り決定し	が重視され 最近の不動 した。	場の る状 産市
格したた 96,600 円/㎡ 100 100 100 100 99,600 100 99,600 100 100 99,600 100 100 99,600 100 100 100 100 100 100 100 100 100	(8) 公規 示準		番号	地			因の比	要因の	の規	準価	也 格) 訳	標準化	路 通 境	0.0 0.0 域 0.0 要	街路 交通 環境	0.0 +1.0 -4.0
##	価とした	公示価村		/ m²				•	ļ	99,60		上 行	政	0.0	1 3 22	0.0
準検 100 円/㎡ 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100	(9) 指 か 定	指定基準	地番号			I I	因の比	要因の	の比	準価		標街	路 通	抽		
(10) -1 対象基準地の検討 総続 新規 前年標準価格 99,500 円/㎡ 基準検 準価討 地格 の等 前か	基 の 準 検 地 討	前年指定		/ m²	100	l —— I	100	[Ì			门	地 政	占	1 J L X	
<u>公示価格</u> 円/㎡ 要 因	(10) 対 年 象 標 基 準		责 新規 準価格			価変 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	要因	」 種な	さどによる	5二極	化傾向	記は回復記は依然	基調にる 継続し ⁻	ている。		
<u>公示価格</u> 円/㎡ 要 因	準地の前の前	討 -2 奉年 同一 1	地点)である場合 長標準地 標	の検討		成要因の	上 要 因	」から	需要は	区調に	推移し	っている。	、占舗等	寺の集材	夏度も局()	حت
	.33 /3	公示価	格	半年間		n²			的要因	こ変動	はない	١.				

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 8日提出 豊川(県)5-6 宅地-1

					11 /// (214) = 4	
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)5-6	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	伴野 幸宏	
鑑定評価額		11 800 000 円	1	1 ㎡当たりの価格		87 100 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)	[令和 7 年 1月] 路線価又は倍率	70,000 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	田林岡文は日平 倍率種別	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		豊川市末	広通 4	4丁目3番	3							地積	1	136	1 3	去令_	上の規制	等
基準地	形	「住居表示」 状		D利用の現	況	周辺の の状況	_	D利用	接面	道路	各の状況	処	供給 理施 设状况		<u>(</u> な交通が の状況	<u>)</u> 徳設との) 近 (8 準 防	Ō, 20	00)	
	1:2		店舗兼信	註宅		小売店舗 等が混在 域	、一般する商	设住宅 新業地	北西1		道		K道、 ▼水	豊川 1.5km			Ι,	の他) 0,20	00)	
(2)	範		東 10	m、西	10			m、 t		m	標準的			店舗併						
近隣地域		準的画地の 域的特性	-	 持にない	間口 糸	约 8	m、 §	型行 á	<u>約 10</u> 6 m市道		、規模			30 ㎡程	度、形	状 信	ぼ長			
地域	٠٣٠	⊁ 級申り1寸 工	特記	可にない			往	;	عر را ۱۱۱ ن		交	通	业 北方1.	5km		法令		0, 200)	
			事項				路	}			施	設				規制				
	地: 将:	域要因の 来予測	市中心部	羽からやや	離れ	た繁華性の	の低い	商業均	也域で、	当面	はほぼ	現状	維持に	て推移っ	するもの	のと見込	\まれ	る。		
(3)		か使用の判定	低層店舗	#併用住宅	地							(4)文	対象基準	集地 カ						
(5)	鑑定部	平価の手法	取引事例	引比較法	比準	価格			87,1	00	円/㎡	0	の個別的 国	的要	_					
	の適月	Ħ	収益還え	元法	収益	価格			9,7	7 40	円/㎡									
			原価法		積算	価格				/	円/㎡									
			開発法		開発	法による値	価格			/	円/㎡									
(6)	市場の	D特性	題の影響	響により習	5況は	豊川市既成 周辺市町村 やや弱含る 引総額に割	り傾向	であり	り、背後	住宅	地との	比較	によっ	て地価Ⅰ	は横這い	要者は/ 浦等への ハからヤ	v売店 D顧客 bや弱	舗・ 流出 含み	事業所等 及び跡約 傾向です	デの用 迷ぎ問 5る。
·	・検証 評価客 理由	画格の調整 正及び鑑定 頁の決定の	有してい での売買	↑るため収 買が一般的	双益価 りであ	賃貸物件も 格は低位に ることから 討を踏まえ	こ試算 5比準	され <i>が</i> 価格の	た。需要 D規範性	者は が高	収益性 い。よ	をあって	る程度 比準価	重視し [.] 格を重ね	ている ^も 児するる	ものの引 こととし	記り希 ノ、収	望価益価	地域的特格に近い 格を比較	持性を 1水準 対考量
(8) 公示	現集とした	代表 標準地都	標準地 番号 豊川5·	標準: -2	地	時点 修正	標補	準化 正	地域 因のb 較		個別的 要因の 比較		寸象基 ² D規準((円/	集地 西格 内 ㎡) 訳	準 3	封路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境	0.0 +4.0 +7.0
価格 を	ייי	公示価材	-	5,600 円/	/ m²	[100.0] 100	_	0.0]	100 [111.3		100.0] 100		,	800	近 そ(画地 テ政 の他	0.0 0.0 0.0		行政その他	0.0
(9) 指 z	か 5	指定基準	≛地番号			時点 修正	標補	準化 正	地域要 因のb 較	- 1	個別的 要因の 比較		寸象基≥ □比準(i (円/□	西格 内	準 3	封路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
定基準地	D 検 討	前年指定	基準地の	D価格 円/	/m²	100	10	00]	100 [100					画地 行政 の他			行政 その他	
(10) 対象基準地の前	ト 手票集価各等からの検討	継網 前年標 -2 基準 同一 代表	準価格 地が共通 地点)で 長標準地	新規 地点(代 ある場合	表標準] [2	変動状況を対の	,地:	的因 域因	」の修 。 地域	正等(の要因	による剝	よる物値 景気への	面への景 D影響か	「懸念	され	銀の金融る状況で	:ある
, הנה		標準地 公示価 変動率	格	-0.2 %	半年間	円/i 引		,,	[要	的 因] 個別	的要[因に変	動はない	· 1。					

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 8日提出 豊川(県)5-7 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	
豊川(県)5-7	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	伴野 幸宏	
郵 宁 並 価 類		102 000 000 円		しが当たりの価格		78 000 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	62,000 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	10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

/小 所在	- 77 - 101.11												
(1)	E及び地番		李町至	质屋70番	1 <i>5</i> k				地積	1,3	02	法令上の規制	等
	住居表示」	等 = ========							(m²)	()		
基	†	敷地の利用の理	現況	周辺の: の状況	土地の利用	接面道	[路の状況	元 供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	没との	1住居(60,200)	
1:1.5		店舗 S 2		低層店舗、 等が混在で 域	一般住宅 する商業地	北10m県i	<u></u>	水道、下水	伊奈 270m			(その他)	
(2) 範囲	1	東 220 m、西	30	m、南:	50 m、北	20 m	標準的	 り使用 低原	 鬙店舗地	ļ			
近 標準	■的画地の	形状等	間口約	勺 40	m、奥行 約		m、規模			度、形状	長	<u> </u>	
近 標準 地域	找的特性	特記 特記 事項			街 30	m県道	交施	伊奈駅 通 南方27 設	₹ 70m		法令 規制	1住居 (60,200)	
地域 将来	域要因の そ予測	県道沿いに一般(徒歩圏の立地かり	主宅も	混在する既 ね安定的に	」 版商業地域 推移するも	であり、 * のと予測*	今後も暫する。	くは現状で	推移する	るものと	予測する	る。地価は、鉄	道駅に
(3) 最有効係	使用の判定	低層店舗地						(4)対象基	準地 7	はい			
(5)鑑定評(価の手法	取引事例比較法	比準	価格		78,000)の個別 因	的要				
の適用		収益還元法		価格			円/m²						
		原価法 	積算	恤格 		/	円/㎡						
		開発法	開発	法による値	格	/	円/㎡						
(6)市場の特 	特性	同一需給圏は主でに供する豊川市に 題の影響によりで 地等により取引	商況は	やや弱含み	└傾向である	が、住宅は	也と水準	的に近いこ	ことからタ	る。需要 大型店舗 地価は比	者は小き 等への 較的安況	売店舗・事業所 顧客流出及び跡 定している。規	等の用 継ぎ問 模、立
		標準地周辺ではで 有しているためり での売買が一般的 し、類似性を有な	収益価 内であ	格は低位に ることから	:試算された :比準価格の	。需要者l 規範性がi	は収益性 高い。よ	をある程度 って比準値	₹重視し [∙] 近格を重ね	ているもの 視するこ	のの売! ととし、	り希望価格に近し 、収益価格を比	ハ水準
(8)	代表 標準地都	標準地 標準 番号 豊川5-5	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	の規準	準地 価格 内 /㎡) 訳	標 変 化 環	路 通 谙	0.0 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境	+2.0 -1.0 +21.0
、 規準とした	公示価村		/m²	[100.2]	100 [100.0] [100 [100.0]	(13)	,000	補 画: 行: その	地 政	0.0 0.0 0.0 その他 0.0	+1.0
(9) 指 か 定 ら	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 の比準 (円/	準地 価格 内訳	煙 街	路 通	地 域 要 環境 因	
指定基準地	前年指定	選準地の価格 円	/m²	[]	100	100 [100		,	補 画 行 その	地 政	因 行政 その他	
(10) 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 78,000 円/㎡ 林 -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					- 一般的 因 . 地 域 因	」の修: 。	正等の要因	による類	よる物価/ 景気への 見	への影響が懸	響及び日銀の金融 懸念される状況 準は堅調に推移	である
前 か 	代表標準地 標準地番号公示価格 円/㎡変動率 年間 0.0 % 半年間 %					. 個別的 · 要 因] 個別	的要因に変	動はない	, 1。			

鑑 定 評 価 書 (令和 7 年地価調査)

今和 7年 7月 8日提出 典川/眞\5-8 空栅_1

					묘게(水)이	, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	OFFICEナスカ		
豊川(県)5-8	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	岩田 肇	
사람 수 는 는 그 /프 호프		400 000 000 III		² \/ + 12 \ \(\sigma \) \ \(\pi \) \ \(\pi \)		400,000 FI / m²
4 一		188 000 000 🖽	1 1	㎡4たりの価枚		108 000 四/

1 基本的事項

変動率 年間

(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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	86,000	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	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						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨 所在及び地番並びに 地積 1,745 法令上の規制等 (1)豊川市下長山町高畑17番1外 基準 「住居表示」等 (m^2) 主要な交通施設との 敷地の利用の現況 周辺の土地の利用 形状 接面道路の状況 供給 進工 地 の状況 処理施 接近の状況 (60, 200)設状況 1:1.5 店舗兼作業所 専門店等が 北東24m県道 水道、 牛久保 (その他) 建ち並ぶ路線商業地 ガス、下水 800m (特別用途地区) (2)範囲 m、西 50 m、南 50 m、北 150 m 標準的使用「低層店舗地 東 70 近 奥行 約 標準的画地の形状等 間口 約 36 m. 48 m、 規模 1,745 m²程度、形状 ほぼ長方形 隣 地域的特性 2 4 m 県道 牛久保駅 特にない 地 特記 (特別用途地区) 法令 交通 南方800m 域 60, 200) 事項 路 施設 規制 飲食店、各種専門店等が建ち並ぶ市内でも商業集積に優る路線商業地域。ほぼ熟成した商業地であり、テナントの交代も見受けられるが、幹線道路沿線では今後も現状を維持し、地価は当面堅調に推移するものと予測する。 地域要因の (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 ない 取引事例比較法 比準価格 108,000 円/㎡ 因 (5)鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格 60,700 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/m² 開発法 開発法による価格 円/㎡ (6)市場の特性 需給圏は、豊川市及び隣接市の幹線道路沿線の路線商業地域や既成商業地等が圏域である。需要者の中心は、沿道 − ビス店舗を展開する法人事業者のほか、地縁性を有する個人事業者、地元企業者等である。幹線道路沿線は交通 セスが良好なため、飲食店や物販店舗、各種専門店等の出店が見受けられ、特に自動車関連の専門店の出店が増加 アクセスが良好なため、 している。市場で中心となる土地の価格帯は、規模、形状等の画地条件によって開差があり、見出すのは困難である。 比準価格は類似性を有する取引事例に基づき試算しており、実証的で信頼性が高い。収益価格は低層店舗を想定したが、元本価値に見合った賃料水準が形成されておらず、建築費の上昇も反映してやや低位に求められた。周辺は低層の店舗が建ち並ぶ路線商業地域であり、収益物件も散見されるが、自用目的の店舗等が多い地域である。以上から、市場実勢を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 代表標準地 0.0 地 **煙準**抽 標準化 地域要 個別的 対象基準地 街路 街路 時点 0.0 (8) 、公示価格を 内訳 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 (準とし) 豊川5-2 比較 (円/m²) 環境 0.0 環境 -15.0 較 補正 公示価格 画地 0.0 行政 +1.0 [100.0] 100 100 [100.0] 108,000 行政 0 0 その他 0.0 96,600 円/m² 100 [100.0] [89.3] 100 その他 0.0 指定基準地番号 標準化 時点 地域要 個別的 対象基準地 街路 街路 (9) (指定基準地) 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 内訳 交诵 域 交诵 化 要 環境 較 比較 (円/m²) 環境 闵 補 前年指定基準地の価格 画地 行政 īF 100 100 行政 その他 円/㎡ 100] [100 その他 -1 対象基準地の検討 一般的 (10)商業地に対する需要は、建物価格の高騰に加え、最近の物価 高や人件費の上昇が加わり、回復スピードはやや緩慢となっ ている。 対 年 継続 因 新規 価 対象基準地の前子標準価格等からの検討 M格形成要因。 多動状況 前年標準価格 108,000 円/㎡ 状況 -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 豊川の商業地では、国道151号、姫街道、南大通、千歳通の順で出店希望が強く、定期借地による出店が一般的である 域 地 Γ 同一地点)である場合の検討 要 因 代表標準地 標準地 の 標準地番号 個別的 個別的要因に変動はない。 要 因 円/㎡ 公示価格 0.0 % 半年間

%

引記様式第6

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

今和 7年 7月 8日提出

																		豊	川(県	9-1		宅:	地-1	
基準地番号					提出先所属				属分科会名			業者名 株式会社			社愛知県不動産鑑定									
豊川(県)9-1 愛知					愛知り	果		愛知第	知第11			氏名 不動			産鑑定士				貴洋					
鑑定評価額						42,800,0				円 1 ㎡当				íたりの価格							50,50	0 F]/m²	
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 3日				(6)	(6) [令和 7年										
(2)実地調査日 令和 7年			7年	5 6月 18日 (5)価格			断格の種	の種類			正常価格			路線価	j	路線価又は倍率 倍率種別			1.1 倍			<u> </u>		
(3)鑑定評価の条件 更地として				して	の鑑定	評価																		
2 鑑定	評価額の決定	の理目	の要	旨																				
(1) 所在及び地番並び								3番2々							地和	į				法令上の規制等				
基準 地	「住居表示」		等			周辺の土地の利用				接面道路の状況				/# 44		(㎡)│ (主要な交通施)					
地 ⁷ 	地形状		が、パリカリアリアリアの元は				の状況				回 旦 路 の 八 八			供給 処理施 設状況	接近の状況			見言文 C		二業 60,2	200)			
1:2	1:2				中小工場、倉混在する工業						声道		水道、下水	小田游 1.2km				(-	(その他)					
		±								1382														
\ / L	節囲 漂準的画地の		東 200 m、西 100 ジ状等 □ 間口:					70 m、 m、奥行						ɪ使用 工場地 800 m ^²			程度、形状 長刀							
7巻	也域的特性	特記							街 8.					小田渕	I.S.R					業	00)			
域		事項			'			路				^{文起} 施設	1	I.IKIII				りませ	00, 2	,				
t k	也域要因の 4来予測	内陸型	型の工 学背景	業地 に需	域であ 要は堅	り、為調で地	1				<u> </u> 先行き不透明感は			1						。 パス開通による利便性の				
(3) 最有効使用の判定 工場地							<u> </u>			(4	1)対象基	準地	な	١,										
(5)鑑定評価の手法 取引			双引事例比較法 比準化				 価格				0,500 円/㎡			の個別 因	的要									
の適用		収益還元法 収益				·価格				7,	7,160 円/㎡													
		原価法 積算			 算価格					/ 円/m²														
		開発法開			開発	 発法による価格					/ 円/㎡													
(6)市場	の特性	同一需給圏は豊川市を中心として東三 等である。為替相場の変動に伴う先行 便性の向上に伴う堅調な需要を背景に 企業の業種等により取引価格は大きく							不透価は	明感や 上昇傾	製造 向に	コスある。	ト는	昇等も見 のような	られる 状況の	らが O中	、国道 、土地	12 3	3 묵バ	イパス	ス開通に	こよる	5利	
	植格の調整 証及び鑑定													めたもの 成されて										
	額の決定の	件に碁	まづく	市場	での交	換価値	が重	観され	る当	該近隣	地域	の特	生よ	ルでれて り、市場 留意して	性を反	긎	した出	2準信	断格を	採用し	ノ、 収益	益益	と示	
(8)	代表	標準地			隼地	時,修	넊	標準補正	化	地域別	Ę	個別(的	対象基準の規準	準地	ħ	重 往	街路 交通	0.	0 地	街路		+1.0	
公規作	情 信子吧?	豊川	号 豊川9-1			1151	開近	THIL I		がに 安!		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	の規學1	m²)	尺上	準 交通 化 環境 補 画地		0.	0.0 域 交通 環境			-2.0		
公示価格を	公示価格 46,400				g/m²	[100 100		100 [100.0] [[100 93.1	- •—	100.0 100	_]	50	,300	Ţ	F ≞	可地	0. 0. 0.	0	行政 その他		-4.0 0.0	
(9) 指 か 定 ら	指定基準地番号 前年指定基準地の価格					時, 修]		標準化補正		地域 因の比 較				対象基準 の比準((円/	準地 価格 F m²)	標 街内準 交訳化 環		〕路 逐通 環境		地域要	地域要因 環境			
指定基準地からの検討					g/m²	m² []] [100	[_	100]	,, = -		11	補悪地で							
(10) 年標準価格等か	0) -1 対象基準地の検討 年 ら 継続 新規 標 の 前年標準価格 50,000 円/㎡ 準 準 (価計 格 -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 標準地番号							備格形成要因の	変動状況 [安. 地:	因 域 因	」業 [‡] る。 内 ^[]	也域。 <u> </u>	場の需要はの変動の工業ののあり、	地域間 域で国 要は堅	道調	行き不格差は 23号	透明に見られて	られる: ′パス!	ものの)概ね蜸	経調で	であ	

[週別的] 個別的要因に変動はない。

変動率 年間 +1.0 % 半年間

円/㎡

標準地番号 公示価格