

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)-16	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 小笠原 貴洋
鑑定評価額		16,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	81,700 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]	65,000 円/m ²
(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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		豊川市東曙町5 6 番				地積 (㎡)	199	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)				
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅の多い 区画整然とした住宅 地域	北西8m市道	水道、 ガス、 下水	豊川 1.7km		(その他) (特別用途地区)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 150 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 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	基準方位 北、 8 m市道	交通 施設	豊川駅 北方1.7km		法令 規制	準工 (特別用途地区) (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	一般住宅を中心とする比較的居住環境良好な住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないものの需要は堅調で地価は 上昇傾向で推移しているものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地の 個別的要因	方位 0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 81,700 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ＪＲ飯田線及び名鉄豊川線沿線の住宅地域であり、主たる需要者は市内に居住する住宅建築を目的とする 一次取得者層である。当該近隣地域は地域要因に大きな変動はないが、比較的良好的な居住環境を背景として需要は堅調 であり、地価は上昇傾向にある。このような状況の中、市場の中心となる価格帯は土地で1,200～1,700万円 、土地建物一体で3,500～4,000万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 価格は対象基準地の画地条件、最有効使用の観点等より求めることができなかった。市場での交換価値を重視して価格 が形成される当該近隣地域の特性より、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格の考え方は参考に留め、代表標 準地との検討も踏まえ、単価と総額との関係にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊川-4		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (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 -3.0 交通 +9.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 98,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [120.5]	[100.0] 100	81,700		街路 交通 環境 画地 行政 その他			
(9) 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 か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 81,500 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と地域毎の二極化の 傾向も見られるが、豊川市内の住宅地域の需要は概ね安定し ている。					
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	比較的居住環境良好な住宅地域で地域要因に大きな変動はないが、需要は底堅く地価は緩やかな上昇傾向にある。					
						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +0.2 % 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)-17 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
豊川(県)-17	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
鑑定評価額	7,670,000 円		1㎡当たりの価格	37,600 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	円/㎡ 1.1 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		豊川市豊津町神ノ木 1 0 9 番 4				地積 (㎡)	204 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅と一般住宅等が混在する住宅地域		南4m市道	水道、下水	三河一宮 2.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 250 m、南 150 m、北 0 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 18 m、規模		200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 4 m市道	交通施設	三河一宮駅 東方2.2km		法令 規制	「調区」 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		旧来からの農家集落地域で、今後も現状のままの推移と予測される。一昨年の6月初旬の豪雨により市内の各所で浸水被害が発生し、当該リスクが再認識されたことによる今後の土地需要への影響が注視される。									
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 37,600 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、主に豊川市の市街化調整区域を圏域とする農家住宅地域である。需要者の中心は、市内の地縁者が中心である。市場の需給動向としては、市街化調整区域に存するため、利用状況等に特段の変化は認められない。取引件数も低調である。河川氾濫による水害リスクを有する住宅地の需要及び地価は依然としてやや弱い傾向がある。需要の中心となる価格帯は、個別の取引事情、規模、立地条件等によりばらつきが見られ、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、豊川市の北東方に位置し、農家住宅が多く見られる市街化調整区域の農家住宅地域である。自用目的での取引が主体とみられる地域であり、賃貸市場は未成熟であるため、賃貸住宅の建築を想定することは現実的ではなく、収益価格は採用しなかった。従って、ここでは説得力の高い比準価格を採用し、周辺公示価格との均衡にも留意して、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 豊川-18		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 +2.0 環境 -25.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 29,100 円/㎡		[99.7] 100	100 [100.0]	100 [77.3]	[100.0] 100	37,500					
(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 37,600 円/㎡			価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 豊川市の人口は横ばい傾向。地域経済が比較的安定的に推移する中、住宅市場では利便性、住環境、災害リスク等に応じて価格は二極化。							
	-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] 市中心部からやや離れた農家住宅を中心とする市街化調整区域であり、地域的な変化はほとんど見られない。土地需要は弱い。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %											

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日提出
豊川(県)-18 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
豊川(県)-18	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	8,920,000 円		1 m ² 当たりの価格	38,600 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ² 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			
(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		豊川市長草町連田 8 5 番 2				地積 (㎡)	231 ()	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)		
	1.2:1	住宅 W2		一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域		西7m市道	水道、下水	豊川 3.3km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 100 m、南 100 m、北 200 m				標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 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	7 m市道	交通施設	豊川駅 北方3.3km		法令規制	「調区」 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		一般住宅、農家住宅等が混在する農家住宅地域であり、特段の変動要因はなく、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	農家住宅地						(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 38,600 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市街化調整区域に存する農家住宅地域である。需要者は農家住宅地域内に地縁性を有する者が中心であり、外部からの転入者は少ない。農家住宅地域内の不動産需要は地縁性を有するものが多く、市場流動性は低いものの、地価の安定している市街化区域に近いため、地価は概ね横這いで推移している。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		市街化調整区域内の農家住宅地域に存し、共同住宅等の収益物件も殆どなく、賃貸市場が未成熟であり、公法上の規制等からも賃貸用建物を想定することが困難であることから、収益価格は試算しなかった。不動産取引は自己使用目的が中心であり、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、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を採用し、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 豊川-16		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 -1.0 交通 -1.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 44,100 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [114.7]	[100.0] 100	38,400					
(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 38,600 円/㎡ -2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡ 公示価格 円/㎡				価格形成要因の変動状況	一般的な要因 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。						
						地域要因 農家住宅地域であり、住宅地に対する需要は低調であるが、市街化区域に近いため、地価は概ね横這いで推移している。						
						個別的要因 個別的要因に変動はない。						
変動率			年間 0.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中谷総合鑑定
豊川(県)5-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
鑑定評価額	18,700,000 円		1㎡当たりの価格	101,000 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	81,000 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		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等						豊川市南大通5丁目33番				地積 (㎡)	185 ()	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					
	1:3		店舗兼住宅 S3		店舗、営業所等が建 ち並ぶ路線商業地域		北東24m県道		水道、 ガス、 下水		諏訪町 450m				(その他) (90 , 200)					
(2) 近隣 地域	範囲		東 50 m、西 0 m、南 250 m、北 80 m						標準的使用		中低層店舗事務所併用地									
	標準的画地の形状等				間口 約 8 m、奥行 約 25 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		24m県道		交通 施設		諏訪町駅 南東方450m		法令 規制		近商 (80 , 200) 準防			
	地域要因の 将来予測		当該地域は、市内中心部に近い幹線道路沿いの旧来からの商業地域であり、用途的に熟成している。八幡地区にオーブンしたイオンモールの影響は今のところ無く、今後も安定的に推移していくものと見込まれる。																	
(3)	最有効使用の判定						中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		101,000 円/㎡															
	収益還元法		収益価格		41,300 円/㎡															
	原価法		積算価格		/ 円/㎡															
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡															
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、主に市内幹線、準幹線沿いを中心とする商業地域一円である。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。市場の需給動向としては、豊川市の中心商業地がイオンモールの進出した八幡地区へ移る懸念もあるが、今のところ大きな変化は見られない。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	当該地域は中低層の店舗、営業所が建ち並ぶ商業地域である。自用の店舗、営業所が大半を占める利用状況にあり、賃貸市場においては、元本に見合う賃料を授受することができず収益力に劣る状況にある。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) 規 格 公示 価格 とし た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊川5-6				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		街路 0.0	
	公示価格 98,400 円/㎡				[100.0] 100		100 [100.0]		100 [97.6]		[100.0] 100		101,000				交通 0.0		交通 +3.0	
																環境 0.0		環境 -8.0		
																画地 0.0		行政 +3.0		
																行政 0.0		その他 0.0		
																その他 0.0				
(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		街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡				[] 100		100 []		100 []		[] 100						交通		交通	
																環境		環境		
																画地		行政		
																行政		その他		
																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 101,000 円/㎡						価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的 要 因]		豊川市の人口は横ばい傾向。地域経済が安定的に推移する中、不動産市場では利便性、住環境、災害リスク等に応じて価格は二極化。									
	-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]		市内中心部に近い県道沿いの商業地域であり、特段の変化は見られない。									
									[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。									
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %																			

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1 1	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	32,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	97,500 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 7日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	76,000 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
					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					豊川市馬場町御堂前 7 1 番		地積 (㎡)	330 ()	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			
	1:1	店舗兼住宅 W2		店舗及び飲食店が建 ち並ぶ路線商業地域		北22m県道、 西側道		水道、 ガス、 下水	豊川 670m			(その他) (90 , 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 90 m、西 120 m、南 30 m、北 50 m					標準的使用		低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模					300 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 2 m県道		交通 施設	豊川駅 南東方670m			法令 規制	近商 (90 , 200) 準防		
	地域要因の 将来予測	市内幹線道路沿いの路線商業地域で、豊川駅東土地区画整理事業の影響等により、背後住宅地は漸次熟成しているが、当地域の商況に大きな変化は見られず、地価水準についても、当面は安定的に推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地							(4)対象基準地 の個別的要 因		角地 +2.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 97,500 円/㎡												
	収益還元法		収益価格 55,900 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、主に豊川市内の幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、主に地元事業者や沿道型サービス業者等の法人である。近在する土地区画整理事業により背後住宅地の熟成が進み、近隣地域においても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 豊川5-2		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 -3.0 0.0 0.0
	公示価格 96,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	100	97,700			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 -3.0 0.0 0.0
(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	[]			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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 97,500 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	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況は概ね安定的して推移しているが、立地条件等による二極化傾向が続いている。									
	-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、近在土地区画整理事業により背後住宅の熟成が進み、近隣地域においても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。									

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 宅地-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	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)路線価	[令和 7年 1月]	77,000 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		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		豊川市中央通4丁目7番				地積 (㎡)	322 ()	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			
	1:2.5	事務所 S1		店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域		北15.5m県道	水道、ガス、下水	稲荷口 680m		(その他) (90, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 200 m、南 30 m、北 30 m					標準的使用	低層店舗兼事務所地					
	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 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	15.5m県道	交通施設	稲荷口駅 北西方680m		法令規制	近商 (90, 200) 準防		
	地域要因の将来予測		店舗、事務所等が見られる準幹線道路沿いの普通商業地域であり、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。地価水準は安定基調で推移するものと思われる。										
(3) 最有効使用の判定	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 97,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 80,700 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飲食、小売、サービス業等を営む中小法人、個人事業主等が中心であり、全国的に店舗展開する法人等もみられる。商業地域として一定の繁華性を維持し、背後に熟成された住宅地域が形成され顧客人口も多いことから、需要は安定的である。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、比準価格を重視し、公示地と同一地点のため半年間の変動率にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊川5-2		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 96,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	96,600		交通 0.0		交通 0.0		
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 0.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 96,600 円/㎡				価格変動状況 要因の	[一般的] 県全体の人口が減少する中であって、当市の人口は微減に留まっている。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 豊川5-2 公示価格 96,600 円/㎡					[地域] 通称姫街道沿いに低層店舗等が建ち並ぶ普通商業地域であり、一定の繁華性は維持し需要は安定的である。							
						[個別的] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
豊川(県)5-4 宅地-1

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)5-4	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	松島 教
鑑定評価額		17,700,000 円		1㎡当たりの価格	98,400 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]	79,000 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		豊川市諏訪4丁目198番2外				地積 (㎡)	180 ()	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	店舗兼住宅 S3	小売店舗、一般住宅 等が混在する商業地 域		北22m県道	水道、 ガス、 下水	諏訪町 840m		(その他) (90, 400)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 180 m、南 30 m、北 50 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 8 m、奥行 約 15 m、規模		120 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 2 m県道		交通 施設	諏訪町駅 北西方840m		法令 規制	商業 (90, 400) 準防	
	地域要因の 将来予測	小売店舗、一般住宅等が混在する商業地域であり、当面は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		98,400 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		57,200 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、個人事業者である。路線商業地域としては商業集積がやや少ないが、市の中心商業地に近いことから一定の需要が認められ、同一需給圏外からの進出も見込まれる。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、半年前の代表標準地価格からの変動要因にも留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊川5-6		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 98,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	98,400			交通 0.0		交通 0.0	
(9) 指定 からの 検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	環境 0.0	地域 要因	環境 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				画地 0.0		行政 0.0	
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 98,400 円/㎡				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的] 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 豊川5-6 公示価格 98,400 円/㎡					[地 域] 姫街道沿いに小売店舗、一般住宅等が混在する商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。							
						[個 別] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	タナカ不動産鑑定
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/㎡

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]	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		豊川市千歳通2丁目20番1				地積 (㎡)	479 ()	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					
	1:3.5	店舗 S1	飲食店、小売店舗等 が建ち並ぶ路線商業 地域		南東16m市道	水道、 ガス、 下水	稲荷口 600m		(その他) (90, 200)					
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 50 m、北 40 m				標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 40 m、規模				500 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	16m市道	交通 施設	稲荷口駅 西方600m		法令 規制	近商 (80, 200) 準防			
	地域要因の 将来予測	幹線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価は横ばい傾向で推移するものと予測する。												
(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		99,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		56,200 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や物販店、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定期借地に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、需要者の業種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	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現状より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、収益価格を参酌し、最近の不動産市場並びに単価と総額の関連の適否、さらに代表標準地との均衡を踏まえ、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 豊川5-2		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 +1.0 -4.0 0.0 0.0
	公示価格 96,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	99,600							
(9) 指定 基準 地の 検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 99,500 円/㎡			価 格 変 動 状 況 要 因 の 成 果	[一般的 要 因] 客足は戻りつつあり商況は回復基調にあるが、立地条件、業種などによる二極化傾向は依然継続している。									
	-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] 幹線道路沿いの商業地域であり、店舗等の集積度も高いことから需要は堅調に推移している。									
	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。									

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

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㎡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)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	70,000 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		豊川市末広通4丁目3番3				地積 (㎡)	136 ()	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	店舗兼住宅 S2		小売店舗、一般住宅 等が混在する商業地 域		北西16m市道	水道、 下水	豊川 1.5km		(その他) (90, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 10 m、西 10 m、南 30 m、北 100 m				標準的使用		低層店舗併用住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 16 m、規模				130 ㎡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 6 m市道	交通 施設	豊川駅 北方1.5km		法令 規制	近商 (90, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測		市中心部からやや離れた繁華性の低い商業地域で、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	低層店舗併用住宅地						(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 87,100 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 9,740 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既成市街地内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川市内及び周辺市町村の個人事業者や法人等が中心である。郊外型の大型店舗等への顧客流出及び跡継ぎ問題の影響により商況はやや弱含み傾向であり、背後住宅地との比較によって地価は横這いからやや弱含み傾向である。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		標準地周辺では商業用賃貸物件も散見され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。需要者は収益性のある程度重視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、市内景況状況にも留意のう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 豊川5-2		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 0.0 交通 +4.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 96,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [111.3]	[100.0] 100	86,800					
(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 の前年標準 価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 87,300 円/㎡				価格 変動 要因 の 状況	[一般的要因] 原油や木材価格高騰による物価への影響及び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。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡					[地域要因] 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。						
	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 -0.2 %	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)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
鑑定評価額	102,000,000 円		1㎡当たりの価格	78,000 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	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		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		豊川市伊奈町新屋 7 0 番 1 外				地積 (㎡)	1,302 ()	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)
	1:1.5	店舗 S 2		低層店舗、一般住宅等が混在する商業地域		北10m県道	水道、下水	伊奈 270m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 220 m、西 30 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 30 m、規模		1,200 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 0 m県道	交通施設	伊奈駅 南方270m	法令規制	1 住居 (60, 200)
	地域要因の将来予測		県道沿いに一般住宅も混在する既成商業地域であり、今後も暫くは現状で推移するものと予測する。地価は、鉄道駅に徒歩圏の立地から、概ね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		78,000 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	同一需給圏は主として豊川市既成市街地内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川市内及び周辺市町村の個人事業者や法人等が中心である。郊外型の大型店舗等への顧客流出及び跡継ぎ問題の影響により商況はやや弱含み傾向であるが、住宅地と水準的に近いことから地価は比較的安定している。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	標準地周辺では商業用賃貸物件も散見され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。需要者は収益性のある程度重視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、類似性を有する市内周辺の標準地とのバランスにも十分配慮し、上記の通り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		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 +2.0
	標準地番号 豊川5-5								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	街路 0.0 地域要因 +2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0 交通 -1.0	
(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要因	[]	一般的要因 原油や木材価格高騰による物価への影響及び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					[] 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。				
	前年標準価格 78,000 円/㎡									
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討									
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地					[] 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									
	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	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
鑑定評価額	188,000,000 円		1㎡当たりの価格	108,000 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 5日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	86,000 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					豊川市下長山町高畑 1 7 番 1 外					地積 (㎡)	1,745 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況		供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況			準工 (60, 200)		
	1:1.5	店舗兼作業所 S1		飲食店、専門店等が 建ち並ぶ路線商業地 域		北東24m県道		水道、 ガス、 下水	牛久保 800m			(その他) (特別用途地区)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 150 m					標準的使用		低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 36 m、奥行 約 48 m、規模		1,745 ㎡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 4 m県道		交通 施設	牛久保駅 南方800m		法令 規制	準工 (特別用途地区) (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	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。												
(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		108,000 円/㎡							
			収益還元法		収益価格		60,700 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、豊川市及び隣接市の幹線道路沿線の路線商業地域や既存商業地等が圏域である。需要者の中心は、沿道型サー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アクセスが良好なため、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。												
(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。												
(8) 規 価 公 示 準 則 と した 価格 を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊川5-2		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 -15.0 +1.0 0.0
	公示価格 96,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [89.3]	[100.0] 100	108,000		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
(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			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 象 標 基 準 地 の 検 格 討 の 前 か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 108,000 円/㎡		変 動 状 況 の 要 因		一般的 [要 因]		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昇が加わり、回復スピードはやや緩慢となっている。							
	-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]		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。							
					[個 別 的]		個別的要因に変動はない。							
	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	株式会社愛知県不動産鑑定センター
豊川(県)9-1	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 小笠原 貴洋
鑑定評価額	42,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	50,500 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 3日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		豊川市小田淵町 4 丁目 5 3 番 2 外				地積 (㎡)	848 ()		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)		
	1:2	工場		中小工場、倉庫等が 混在する工業地域		南西8.5m市道	水道、 下水	小田淵 1.2km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 170 m、北 250 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 40 m、規模				800 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	8 . 5 m市道		交通 施設	小田淵駅 北西方1.1km		法令 規制	工業 (60, 200)
	地域要因の 将来予測		内陸型の工業地域であり、為替相場の変動による先行き不透明感はあるものの国道2 3号バイパス開通による利便性の 向上を背景に需要は堅調で地価は上昇傾向で推移している。									
(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		50,500 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		7,160 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を中心として東三河地方における中小工場地域一円であり、主たる需要者は東三河地方の中堅企業 等である。為替相場の変動に伴う先行き不透明感や製造コスト上昇等も見られるが、国道2 3号バイパス開通による利 便性の向上に伴う堅調な需要を背景に地価は上昇傾向にある。このような状況の中、土地の形状や規模、市場参加する 企業の業種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	比準価格は東三河地方における工業地の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。収益価格は自用目的での取引が中心で積極的な賃貸市場が形成されていないことから低位に求められた。立地条 件に基づく市場での交換価値が重視される当該近隣地域の特性より、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は 参考に留め、標準地との検討も踏まえ、単価と総額との関係にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規 価 公 示 価 格 を した	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 豊川9-1		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 -2.0 行政 -4.0 その他 0.0
	公示価格 46,400 円/㎡		[100.9] 100	100 [100.0]	100 [93.1]	[100.0] 100	50,300		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因
(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			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因
(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 50,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	為替相場の変動に伴う先行き不透明感はあるが、内陸型の工 業地域の需要は地域間の格差は見られるものの概ね堅調であ 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]	内陸型の工業地域で国道2 3号バイパス開通による利便性の 向上もあり、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。					
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %					[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					