

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
豊橋(県)-1 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (豊橋(県)-1), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第11), 業者名 (中部ガス不動産株式会社), 氏名 (田中 博文), 鑑定評価額 (11,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月8日), (6) 路線価 (令和5年1月), (2) 実地調査日 (令和5年7月1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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (豊橋市多米東町3丁目5番13外), (2) 地積 (192 ㎡), (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅、農家住宅が混在する郊外の閑静な住宅地域), (6) 接面道路の状況 (南6m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道、ガス、下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (豊橋 7.5km), (9) 法令上の規制等 (1低専 (60,100)), (10) 地域的要因 (特記事項: 特になし), (11) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (12) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 60,700 円/㎡), (13) 市場の特性 (同一需給圏の範囲は豊橋市東部方面に位置する市街化区域内の住宅地域である。), (14) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は低層住宅を中心とする住宅地域である。), (15) 規価格 (公示価格 70,000 円/㎡), (16) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (17) 対象基準地等の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 60,700 円/㎡)

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (豊橋(県)-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第11), 業者名 (株式会社愛知県不動産鑑定センター), 氏名 (小笠原 貴洋), 鑑定評価額 (22,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (129,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月5日), (6) 路線価又は倍率 (100,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和5年6月28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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (豊橋市向山台町5番11), (2) 範囲 (東20m, 西130m, 南50m, 北70m), (3) 形状 (1:2), (4) 敷地の利用の現況 (住宅S2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が多い閑静な台地上の住宅地域), (6) 接面道路の状況 (南西6m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道, ガス, 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (豊橋 1.9km), (9) 法令上の規制等 (1住居 (60,200)), (10) 変動率 (年間 +0.8%, 半年間 +0.8%)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	豊橋不動産鑑定事務所
豊橋(県)-4	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 一花 徹
鑑定評価額	10,500,000 円		1㎡当たりの価格	20,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 7日	(6) [令和 5年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	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	豊橋市東七根町字松端 1 5 7 番 1 外			②地積 (㎡)	511 ()	⑨法令上の規制等	「調区」(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	水道、下水 二川 7km (その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 200 m、北 150 m			②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 24 m、奥行 約 20 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	東 5. 8 m市道	交通施設	二川 駅 南西方 7km	法令規制	「調区」(60, 200)								
(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	20,500 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	同一需給圏は豊橋市郊外に位置する市街化調整区域内の住宅地域である。最終需要者である戸建住宅を求める購入者層が需要者の中心と見られるが、規模が大きいので住宅素地の需要者である不動産業者等の参入も十分考えられる。外周部に位置し利便性に難があるため最終需要者も地縁性を有する層が大半を占め流動性は低い。市街化調整区域では取引件数が少ない上、規模、総額のばらつきが大きく、需要の中心となる価格帯は把握困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要が乏しい地域に立地し賃貸経営が困難と判断されるため、収益価格は求められなかった。当地域における取引は自己使用目的が中心で、居住の快適性を重視する個々の市場参加者は実際に取引される価格に基づき行動を決定することから比準価格の説得力は高いと見られる。よって取引市場の実態を反映する実際の取引価格から求めた比準価格を採用し、類似の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 として	① □ 代表標準地 ■ 標準地	標準地番号	豊橋-38	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 [87.8]	⑤個別的要因の比較	[100.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	20,500	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 +3.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	18,000 円/㎡															
(9) 指 定 基 準 地 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 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 象 基 準 地 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 20,600 円/㎡		③ 変 動 状 況 形 成 要 因 の		[一 般 的 要 因] 人口は引続き微減傾向にあるものの低金利に支えられ豊橋市内の住宅地需要には回復への動きがみられた。								
	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] 基準地は豊橋市の外延部にあり、土地の利用状況に特段の変化はなく、潜在需要が少ない地域で、地価動向は下落傾向に推移している。		[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間	-0.5 %	半年間	%												

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出
豊橋(県)-5 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 豊橋(県)-5, 愛知県, 愛知第11, 株式会社 松島不動産鑑定事務所.

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5年7月1日 and 令和5年6月15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. (2) ①範囲, ③標準的画地の形状等. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (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. (9) 指定基準地. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes fields like 豊橋(県)-6, 愛知県, 愛知第11, OFFICEナスカ, 氏名, 不動産鑑定士 岩田 肇.

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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地等の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ホサカパートナーズ合同会社
豊橋(県)-7	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 穂坂 文雄
鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	83,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	豊橋市柱九番町7番				②地積 (㎡)	212	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	愛知大学前 300m	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 40 m、北 100 m		②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	愛知大学前駅 北西方300m	法令規制	1住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、愛知大学前駅に近い高台の中規模一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域で、地域的に安定しており、当面、現状を維持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	105,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	20,300 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	同一需給圏は、主に豊橋市内における市街化区域内の住宅地域である。需要者の中心は、一部隣接市等からの転入者も見られるものの、主に豊橋市内の居住者が大半を占める。市場における需給動向は、駅徒歩圏内で高台に位置しており、一定の需要が認められ地価は概ね堅調に推移している。需要の中心となる価格帯としては、土地で2,000万円程度、新築戸建住宅は3,500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性が乏しい中、収益還元法の適用を試みたが、やはり低く試算された。これは対象不動産の属する地域が愛知大学前駅から北西方約300mに位置し、収益性よりも居住性及び快適性を重視する傾向にあるエンドユーザーの志向等が反映されたものと判断される。よって、収益価格を参考にしつつも実際の取引であり実証的かつ市場性を反映している比準価格を採用し、更に代表標準地との検討を踏まえて、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	① 代表標準地 □ 標準地	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 -5.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 豊橋-26	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [95.0]	[100.0] 100	105,000			
(9) 指定からの検討	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 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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 104,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的] 中核市である豊橋市では少子高齢化が進んでいるが、人口の集約化等から不動産市場では二極化が顕在化しつつある。					
	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] 高台に位置した閑静な住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。					
	② 変動率 年間 +1.0 % 半年間 %			[個別的] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (豊橋(県)-8), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第11), 業者名 (福岡鑑定事務所), 鑑定評価額 (27,600,000円), 1㎡当たりの価格 (101,000円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和5年7月1日), (2)実地調査日 (令和5年6月15日), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4)鑑定評価日 (令和5年7月6日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 (令和5年1月) 77,000円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等 (豊橋市西岩田4丁目6番14), (2)標準的画地の形状等 (間口約10m, 奥行約30m), (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 (+5.0), (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), (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格とした (128,000円/㎡), (9)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の検討 (前年標準価格 101,000円/㎡)

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	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	岩田 肇
鑑定評価額	31,900,000 円		1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	86,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月5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	豊橋市つつじが丘3丁目9番4外				②地積 (㎡)	277	⑨法令上の規制等	1中専 (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	豊橋 3.1km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 50 m、南 250 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 18 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形							
	④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	豊橋駅 南東方3.1km	法令規制	1中専 (60, 200)
(3) 最も有効使用の判定	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	115,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	24,400 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中心市街地周辺に位置する住宅地域である。主な需要者は、市内在住の住宅取得を目的とする一次取得者が中心であるが、圏外からの転入者も見られる。区画整理後の画地であるため市場競争力が高く、安定した住宅需要が見込まれる地域であることから、地価は底堅く推移している。圏域内では民間の建売分譲が中心であり、土地で1,500~1,800万円、建売物件は3,500~3,800万円程度が需給の中心価格帯と把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の賃貸物件も認められるが、自己使用目的の取引が支配的な住宅地域である。賃貸物件に係る新規供給の多くは節税目的の遊休地活用等であり、賃料水準は土地取得費の回収を必要としない水準のため、収益価格は低位に求められた。したがって、市場参加者の属性を踏まえ、豊橋市内の住宅地から選択した信頼できる取引事例に基づいた比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +6.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 豊橋-11	[100.8] 100	100 [102.0]	100 [115.5]	[105.0] 100	115,000	標準化補正		
(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	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		
(10) 対象基準地等の前年の検討	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 113,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 豊橋駅周辺は、従来から需要に対して供給が少なく地価は上昇傾向にある。郊外でも、割安感や物件不足を反映して需要増の地域もある。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 周辺地域ではミニ開発による土地分譲が行われ、強気の設定により土地単価が付けられており、価格は強含みの展開となっている。					
	②変動率 年間 +1.8% 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5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 豊橋(県)-10, 愛知県, 愛知第11, and 不動産鑑定士 穂坂 文雄.

1 基本的事項

Table with 4 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 and conditions for the appraisal.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal justification table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社桜木不動産コンサルタント豊橋事務所	
豊橋(県)-11	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	佐々木 絹夫
鑑定評価額	18,500,000 円		1㎡当たりの価格		80,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	63,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市飯村南4丁目9番26			②地積 (㎡)	229	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低専 (60, 100) (その他)			
	1:1.2	住宅W2	一般住宅の中にアパート等が混在する区画整理後の住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	豊橋 5.4km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 40 m、南 60 m、北 80 m			②標準的使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口約 12 m、奥行約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項		
	④地域的特性		特記事項			特記事項		特記事項		
(3) 最も有効使用の判定	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		80,700 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		12,700 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	同一需給圏の範囲：市東部に位置する飯村地区を中心に隣接する岩田地区等の住宅地域一円である。需要者の属性：主に豊橋市に居住する40代前後の1次取得者である。市場の需給動向：居住環境は整っており、物件の総額に値ごろ感があるものの交通便にやや劣るため、市場は底値安定基調にある。市場での需要の中心となる価格帯：土地は総額で1100万円～1800万円程度であり、稀に3000万円越えの物件も見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅のほかアパート等が混在する住宅地域であるが、居住の快適性を指向する地域的特性を有しており、又、地域内賃貸物件は、やや交通利便性に劣るため賃料水準はやや低く元本に見合う賃料を授受することができない状況にある。従って、本件では、収益価格は参考に留め、最近の不動産市場での動向を反映して求められ、実証的な価格である比準価格を重視し、標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	①代表標準地 ■ 標準地		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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	
	標準地番号 豊橋-14		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[102.0] 100	80,800	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
(9) 指定からの検討	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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	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
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		③ 変動状況	[一般的] 東海地方における企業の設備投資は横ばい、住宅投資は底堅く、雇用・所得情勢は緩やかに持ち直しており企業の業況感				
	前年標準価格 80,700 円/㎡		前年標準価格 80,700 円/㎡			[地域] 市郊外土地区画整理済みの住宅地域で、利用状況に特段の変化は見られない。				
	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			[個別的] 個別的要因に変動はない。				
	標準地番号		公示価格 円/㎡							
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%					

鑑定評価書 (令和5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, 鑑定評価額. Includes details for 豊橋(県)-12, 愛知県, 愛知第11, 不動産鑑定士 穂坂 文雄, and 18,500,000 円 / 69,200 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5年1月] 路線価又は倍率, 52,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 豊橋市大脇町宇大脇33番12. (2) ①範囲: 東70m, 西50m, 南110m, 北50m. (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 69,200 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、主に豊橋市内の外延部における市街化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: 収益性が乏しい中、収益還元法の適用を試みたが、やはり低く試算された. (8) 公示価格とした: 72,500 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率 年間 +1.2%, ③価格形成要因の分析.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	豊橋不動産鑑定事務所
豊橋(県)-13	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 一花 徹
鑑定評価額	16,800,000 円		1㎡当たりの価格	80,400 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	63,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和5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	豊橋市多米西町1丁目2番13				②地積 (㎡)	209	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 70 m、西 40 m、南 40 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地										
	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														
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、6m市道	交通施設	豊橋駅 東方5km	法令規制	1住居 (60, 200)							
	⑤地域要因の将来予測	区画整理済の一般住宅のほか作業場、駐車場も混在する住宅地域で、用途的にはほぼ熟成しており今後も現状を維持していくものと見込まれる。地価は当面ほぼ横ばいで推移するものと予測する。														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,400 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0										
	収益還元法	収益価格	16,100 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	同一需給圏は東部を中心に豊橋市内の住宅地域である。需要者の中心は豊橋市内に居住または勤務先を有する一次取得者である。近隣地域は居住環境は整っているが鉄道駅や電停からやや離れていることなどから需要に伸び悩みが見られる。土地は1, 200万~1, 700万円程度、新築戸建は2, 300万~3, 500万円程度が需要の中心となる価格帯である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等も見られるが多くの節税目的の建築で元本と果実の相関関係に整合する賃料が形成され難い現状より収益価格は低位に試算された。当地域における取引は自己使用目的が中心で、居住の快適性を重視する市場参加者は実際に取引される価格に基づき行動を決定するため比準価格の説得力が高いと思考される。よって取引市場の実態を反映する比準価格を採用し収益価格は参考に留め、類似の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 価 格 公 示 価 格 を した	① 代表標準地 標準地番号	豊橋-1	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 / [89.3]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	80,000	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 0.0 交通 -4.0 環境 -7.0 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	100 / []	100 / []	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 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 象 基 準 地 の 前 年 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 80,400 円/㎡		③ 変動状況要因の	[一般的] 人口は引続き微減傾向にあるものの低金利に支えられ豊橋市内の住宅地需要には回復への動きがみられた。 [地 域] 市郊外の区画整理済の住宅地域で、特段の変化は見られない。 [個 別 的] 個別的要因に変動はない。											
	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 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部ガス不動産株式会社
豊橋(県)-14	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	16,400,000 円		1㎡当たりの価格	99,600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率 79,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 5年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 豊橋市弥生町字西豊和 4 8 番 1 0	②地積 (㎡)	165 ()	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)								
(2) 近隣地域	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	⑥接面道路の状況 北 5.2m 市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水								
	⑧主要な交通施設との接近の状況	南栄 660m (その他)											
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 30 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m			②標準的使用 低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 18 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性 特記事項	特記事項 特にない	街路 基準方位北、5.2m 市道	交通施設 南栄駅 南東方 660m	法令規制 1 住居 (60, 200)								
(4) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	99,600 円/㎡		(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	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
(5) 鑑定評価の手法の適用	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
(5) 鑑定評価の手法の適用	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊橋鉄道渥美線沿線の市街化区域に存する住宅地域一円である。需要者は主に同市内在住の一次または二次取得者層と考えられる。街路がやや狭小な地域であるが豊橋鉄道渥美線沿線の住宅地で利便性が高く不動産需要は概ね堅調である。需要の中心となる価格帯は土地が 1, 600~2, 000 万円程度であり、新築戸建が 2, 800~3, 500 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	近隣地域は低層住宅を中心とする住宅地域である。取引の中心は快適性等に注目した自己利用目的の更地または戸建住宅で、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。一方、対象基準地の規模などから賃貸住宅の建築想定は経済合理性の観点から現実的ではなく収益還元法は非適用とした。以上より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を踏まえ、更に単価と総額との関連を考慮して鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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
	標準地番号 豊橋-26	[100.0] / 100	100 / [105.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100,000	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
(9) 前年指定基準地の検討	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	街路	交通	環境	画地	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
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 99,200 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 東三河における中核市であり、中心市街地の再開発が進む中、安定した土地需要を反映し全般的な不動産取引は堅調に推移している。									
	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] 駅から徒歩圏内の住宅地域で近隣周辺の大規模開発が進み、地価は堅調に推移している。									
② 変動率 年間 +0.4 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											