

| | | | | | |
|----------|--------------|--------|----------|-------------|------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社愛三不動産鑑定 | |
| 豊橋(県)5-1 | 愛知県 | 愛知第11 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 田島 拓 |
| 鑑定評価額 | 35,500,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 184,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------------------|----------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和5年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年7月7日 | (6) 路線価又は倍率 倍率種別 | [令和5年1月] | 145,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年6月30日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|-----------|---|-----------------|---|-----------------|-------------------|---|----|------|------|----|-------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | | 豊橋市花田一番町72番 | | | ②地積 (㎡) | 193 | 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 | | 商業 (80, 400) 準防 (その他) 駐車場整備地区 (90, 400) | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | | 東 0 m、西 30 m、南 70 m、北 150 m | | | ②標準的使用 | | 中高層店舗住宅併用地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | | 間口約 8 m、奥行約 24 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形 | | | ④地域的特性 | | 特記事項 | | 特にない | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | | 交通量の多い幹線沿いに位置し、主に住宅併用型建物が多い地域であって、利用状況は今後とも現状で推移するものと予測する。地価水準は豊橋駅徒歩圏内物件の需給逼迫状況から、やや強含みの推移と予測される。 | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗事務所併用地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | | 比準価格 | | 184,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 | | 100,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 原価法 | | 積算価格 | | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 開発法 | | 開発法による価格 | | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は豊橋駅から概ね1km圏内に所在する商業地域。需要者は市内の事業法人、個人投資家、不動産開発業者等。同駅西口一帯は東口に比して従来商況性が低く市場は落ち着いていたが、立地適正化計画に基づく都市機能誘導施策や同駅周辺再開発に伴う需要の高まり等から、ここ数年地価は強含みに推移している。需要の中心となる土地部分の価格帯は対象基準地の画地規模で総額35百万円前後と把握されるが、利用目的により振幅が大きい傾向にある。 | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は店舗、事務所等が建ち並ぶ幹線道路沿いに位置する。比準価格は、相対的規範性に優る取引事例を重視して試算した。収益価格は、地域的特性や需給動向を踏まえて5階建店舗兼事務所ビルを想定して試算したが、元本価値に即応する賃料を収受し得ない賃貸市場の実態や建築費上昇等を反映し低位に求められた。よって、実証的な比準価格を重視して収益価格を関連づけ、標準地から標準化した価格との均衡に留意の上、鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | 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対象基準地の標準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | 0.0 |
| | 豊橋5-9 | | [100.7] / 100 | 100 / [100.0] | 100 / [77.9] | [100.0] / 100 | 185,000 | 標準化補正 | 交通 | 0.0 | 環境 | 交通 | -3.0 |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | 標準化補正 | 交通 | 0.0 | 環境 | 交通 | -18.0 |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等 | ①-1 対象基準地の検討 | | ③ 価格変動要因 | | [一般的] 当市は東三河中心都市として地価は安定しており、豊橋駅周辺を主とする再開発、産業道路の整備・充実等から市況は回復傾向にある。 [地域] 近隣地域の利用状況に変化は見られないが、豊橋駅西口至近の民間再開発事業や同駅東口周辺の需要増等が当地域へも波及しつつある。 [個別的] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | |
| | ■ 継続 □ 新規 | | 変動状況 | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 178,000 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 | | ②変動率 | | 年間 +3.4 % | | 半年間 % | | | | | | | |
| □ 代表標準地 □ 標準地 | | % | | | | | | | | | | | |
| 標準地番号 | | % | | | | | | | | | | | |
| 公示価格 | | % | | | | | | | | | | | |

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, OFFICEナスカ. 豊橋(県)5-2, 愛知県, 愛知第11, 氏名, 不動産鑑定士 岩田 肇. 鑑定評価額: 34,500,000 円, 1㎡当たりの価格: 114,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 90,000 円/㎡, 倍, 正常価格, 倍率種別

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: 豊橋市八町通3丁目3番. (2) 範囲: 東100m, 西150m, 南0m, 北30m. (3) 最有効使用の判定: 中低層の事務所地. (4) 対象基準地の個別的要因: 形状 -1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 116,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、主として豊橋市内における商業地域一帯である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は同一需給圏において実際に取引された事例を基に試算しており. (8) 規準価格とした: 代表標準地 豊橋5-12, 公示価格 99,000 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) 対象基準地等の前年の標準価格等: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率 年間 +4.6%, 半年間 %.

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)5-3), 提出先 (愛知県), 所属分科会名 (愛知第11), 業者名 (株式会社 松島不動産鑑定事務所), 氏名 (松島 教), 鑑定評価額 (85,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (390,000 円/㎡)

1 基本的事項

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

Main evaluation report table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (豊橋市広小路1丁目32番), (2) ①範囲 (東80m, 西80m, 南20m, 北40m), (3) 最有効使用の判定 (中層店舗事務所併用地), (4) 対象基準地の個別的要因 (ない), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 390,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、豊橋市中心部の商業地域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (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、), (8) 公示価格 (豊橋5-1, 572,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対年標準価格等の前 (対年標準価格 380,000 円/㎡, 変動率 年間 +2.6%, 半年間 %)

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 like 豊橋(県)5-4, 愛知県, 愛知第11, 株式会社愛知県不動産鑑定センター, 氏名, 不動産鑑定士, 小笠原 貴洋.

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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Includes dates like 令和5年7月1日, 令和5年6月28日, 令和5年7月5日, and values like 135,000 円/㎡, 正常価格, 173,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 豊橋市萱町45番. (2) 標準的画地の形状等: 間口約6m, 奥行約25m, 規模150㎡程度. (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 (173,000 円/㎡), 収益還元法 (82,200 円/㎡), 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は豊橋市における都市中心部から概ね徒歩圏内に位置する商業地域であり、需要者は飲食店や物販店の出店を目的とする法人を中心に、画地規模の大きい土地ではマンション建設を目的とする開発業者も想定される。... (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。... (8) 公示価格とした: 豊橋5-5, 146,000 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: 前年標準価格 167,000 円/㎡, 変動率 年間 +3.6%, 半年間 %.

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 | 高木不動産鑑定 |
| 豊橋(県)5-5 | 愛知県 | 愛知第11 | 氏名 | 不動産鑑定士 高木 靖人 |
| 鑑定評価額 | 26,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 129,000 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] 100,000 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 | 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 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 豊橋市前田中町2番14 | | | | ②地積 (㎡) | 205 | ⑨法令上の規制等 | 近商 (80,200) 準防 | | | | | | | | |
| | 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 1.4km | (その他) (90,200) | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東20m、西100m、南20m、北50m | | | ②標準的使用 | 低層店舗地 | | | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 12m市道 | 交通施設 | 豊橋駅 東方1.4km | 法令規制 | 近商 (80,200) 準防 | | | | | | | | |
| (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 | 129,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 72,100 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、豊橋市の商業地域。需要者の中心は、地縁性を有する個人事業者及び一般企業・不動産賃貸業を行う不動産会社である。近隣地域は、豊橋市の中心商業地へのアクセスにも優れた商業地域であり、供給が少ないものの、潜在的な需要は堅調であると推察する。市場の中心価格帯は、取引が少なく、需要者の事業目的等による規模の差が大きく把握が難しい。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏内の取引事例を採用した実証的な価格であり、精度の高い価格が得られた。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。需要者は自用目的の取引を中心としており、投資家等が収益目的で不動産を取得する取引は少ない。従って、比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、周辺公示地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① 代表標準地 標準地番号 | 豊橋5-10 | ② 時点修正 | [100.9] / 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 | [100.0] / 100 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 129,000 | ⑦ 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 -2.0 交通 0.0 環境 -11.5 行政 +3.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 114,000 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 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/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | 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 128,000 円/㎡ | | ③ 変動状況 | [一般的要因] 景気の緩やかな回復が地価を下支えしているが、立地等による二極化傾向が強まっている。 [地域要因] 地域要因に大きな変動はないものの、豊橋市の中心商業地に近く、希少性から地価は上昇傾向に転じている。 [個別的要因] 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 +0.8 % | 半年間 % | | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|----------|--------------|--------|----------|-----------------------|-------------|
| 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)5-6 | 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 | 69,200,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | | 100,000 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 | 79,000 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 | 豊橋市草間町字二本松6番1外 | | | | ②地積 (㎡) | 692 | 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 | 2住居 (60, 200) (その他) | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東40m、西55m、南150m、北300m | | | ②標準的使用 | 低層店舗地 | | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口約18m、奥行約40m、規模700㎡程度、形状長方形 | | | | | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 16m県道 | 交通施設 | 南栄駅西方1.2km | 法令規制 | 2住居 (60, 200) | | | | | | | |
| (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 | 100,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 30,600 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏の範囲：市内幹線、準幹線沿いの商業地域一円である。需要者の属性：市内の事業者及び個人が大半である。市場の需給動向：自動車関連等企業の新たな市場参入が期待される路線沿いを除く路線商業地の需要は、コロナ禍以降サービス施設用地の需要減退によりやや軟調傾向にあるが、当該地域の土地需要は比較的堅調である。市場での需要の中心となる価格帯：土地は総額2000万円～5000万円程でバラつきが見られるある。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は低層店舗、営業所が建ち並ぶ路線沿いの商業地域であるが、地域内店舗は自用の店舗等が大半を占めており、賃貸向けの店舗はほとんど無く、地域の賃貸市場はやや未成熟のため元本に見合う賃料を授受することができず収益性に劣る状況にある。従って、比準価格の30%程で求められた収益価格は参考に留め、最近の不動産市場の動向を反映して求められた実証的価格である比準価格を重視し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 標準地番号 | 豊橋5-12 | ② 時点修正 | [101.0] 100 | ③ 標準化補正 | 100 [100.0] | ④ 地域要因の比較 | 100 [100.0] | ⑤ 個別的要因の比較 | [100.0] 100 | ⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 100,000 | 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 99,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| (9) 指定基準地 | 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 対象基準地の標準価格 (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 99,000 円/㎡ | | 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は改善している。 | | | | | | | |
| | 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 豊橋5-12 | | ③ 変動状況 | | [地域] 市郊外の路線商業地域で、地域の利用状況に特段変化は見られないが需要は回復傾向にある。 | | | | | | | |
| | | | | 前年標準価格 99,000 円/㎡ | | | | [個別的] 個別的的要因に変動はない。 | | | | | | | | |
| ② 変動率 | | 年間 | +1.0 % | 半年間 | +1.0 % | | | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|----------|--------------|--------|----------|-----------------------|-------------|
| 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)5-7 | 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 | 20,200,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | | 167,000 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] | 1,330,000 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 | | 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 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 豊橋市東小田原町25番2 | | | | ②地積 (㎡) | 121 | ⑨法令上の規制等 | 商業 (80,400) 準防 | | | | | | | | |
| | 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 | 1:1.5 | 店舗 S2 | 店舗、事業所、住宅が混在する商業地域 | 北8m市道 | 水道、ガス、下水 | 豊橋 650m | (その他) 駐車場整備地区 (90,400) | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 0 m、南 30 m、北 30 m | | ②標準的使用 | 低層事務所地 | | | | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口約 9 m、奥行約 13 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 8 m市道 | 交通施設 | 豊橋駅 南東方650m | 法令規制 | 商業 駐車場整備地区 (90,400) 準防 | | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 店舗、事業所、住宅等が混在する商業地域であるが、利便性が良く駐車場等の用地需要が増えており、隣接地域で行われている再開発の影響を受けている。地価は地域の特性を反映し堅調に推移するものと見込まれる。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 167,000 円/㎡ | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 81,100 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 | 同一需給圏の範囲：主に豊橋駅前中心商業地域の南東側に隣接する商業地域一円であり、その他中心商業地隣接地域も圏内に含まれる。需要者の属性：利便性が高いため住宅地、駐車場利用としての需要が多くマンション業者、ハウズビルダー等が中心である。市場の需給動向：再開発事業等の影響下にあり、開発意欲が旺盛であるため市場は堅調である。市場での需要の中心となる価格帯：土地は総額で1400万円～3000万円程度であり、バラつきが見られる。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は低層の店舗、事務所のほか住宅が混在する商業地域である。地域内店舗等は自用の店舗、事務所が大半を占める利用状況にあり、賃貸市場において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。従って、本件では、比準価格の50%弱で求められた収益価格は参考に留め、最近の不動産市場の動向を反映して求められた実証的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) 公示価格とした | ① 代表標準地 ■ 標準地 | 標準地番号 | 豊橋5-11 | ② 時点修正 | [102.4] / 100 | ③ 標準化補正 | 100 / [100.0] | ④ 地域要因の比較 | 100 / [83.7] | ⑤ 個別的要因の比較 | [100.0] / 100 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 168,000 | 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 | ⑧ 地域要因 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 -10.0 |
| | 公示価格 | 137,000 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 | ⑧ 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 | [] / [] | [] / [] | [] / [] | [] / [] | [] / [] | [] / [] | [] | [] | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | ①-1 対象基準地の検討 | | ■ 継続 □ 新規 | | 前年標準価格 | | 161,000 円/㎡ | | ③ 変動状況 | | [] | | | | | | |
| | 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/㎡ | | [] | | | | | | |
| ② 変動率 | | 年間 | +3.7 % | 半年間 | % | | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|----------|---------------|----------|-------------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | ほしの不動産鑑定所 |
| 豊橋(県)5-8 | 愛知県 | 愛知第11 | 氏名 | 不動産鑑定士 星野 ゆかり |
| 鑑定評価額 | 106,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 580,000 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率 | 440,000 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 | 倍率種別 | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|--|-------------------|---|-----------------|-------------------|---|--|---|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 豊橋市広小路1丁目40番1外 | | | ②地積 (㎡) | 182 () | 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 | 商業 (80,600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,600) | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東30m、西0m、南50m、北30m | | | ②標準的使用 | 中高層店舗兼事務所地 | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口約13.5m、奥行約15m、規模200㎡程度、形状長方形 | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 駅前準高度商業地域 | 街路 | 県道(駅前広場) | 交通施設 | 豊橋駅前広場接面 | 法令規制 | 商業 駐車場整備地区 (100,600) 防火 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 駅前の準高度商業地域であり、当面は現状を維持しつつ推移していくものと予測する。地価水準は、豊橋駅周辺で複数の再開発が進む中、やや強含みで推移するものと予測する。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中高層店舗兼事務所地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 +5.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 582,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 425,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、主として豊橋市及び周辺都市の駅前商業地域である。主たる需要者は、東三河圏内の事業者や地縁性を有する投資家等であるが、圏外の不動産事業者や投資目的の需要者等も見られる。旧来から豊橋駅周辺の供給は少なく、複数の大型複合再開発が進む中、マンション人口の増加、投機的需要の増加、及び周辺背後の駐車場不足等から希少性は増している。需要の中心となる価格帯は、画地規模や街路条件等、個々の取引により様々である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象近隣は、店舗ビルが集積する駅前商業地域であるが、築年数の経過したビルが大半で集客力に欠け、収益価格はやや低く求められた。他方、比準価格は、類似性の高い駅周辺の取引事例を採用して求めたもので、現在の市場実勢を反映した実証的価格である。従って、相対的規範性に優る比準価格を中心に、収益価格を参酌し、周辺の主要都市における不動産市場の動向にも留意の上、本鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公示価格 | ① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 豊橋5-1 | 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 | 地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 572,000 円/㎡ | [101.4] 100 | 100 [105.0] | 100 [100.0] | [105.0] 100 | 580,000 | | | |
| (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 | 地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | ①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 560,000 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の 変動状況 | 一般的 [要因] 物価高、国際情勢等の先行き懸念はあるが、景気の緩やかな回復、金融緩和の維持等により、不動産市場は底堅く推移している。 | | | | | |
| | 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 豊橋5-1 公示価格 572,000 円/㎡ | | | [地域] 希少性の高い駅前商業地で投資需要も認められ、地価はやや強含み傾向にある。 | | | | | |
| | ②変動率 年間 +3.6% 半年間 +1.4% | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | |

| | | | | | |
|----------|-----|--------|-----|-------------|-------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 中部ガス不動産株式会社 | |
| 豊橋(県)5-9 | 愛知県 | 愛知第11 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 田中 博文 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 64,800,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 129,000 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8日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] | 100,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和5年7月1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 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 豊橋市潮崎町54番 | | | ②地積 (㎡) | 502 | ⑨法令上の規制等 |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200) |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東190m、西70m、南0m、北50m | | | ②標準的使用 | 中低層店舗地 | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口約20m、奥行約30m、規模600㎡程度、形状長方形 | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 周辺には高層ホテル及び大規模店舗等が立地する。 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 全国展開する店舗等が多い路線商業地域で、新規店舗の進出も散見され市況は堅調に推移している。これにより地価は現状維持での推移が見込まれる。 | | | | | |

| | | | | | |
|----------------|------------|----------|-----------------|-----|------|
| (3) 最有効使用の判定 | 中層店舗事務所併用地 | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 二方路 | +2.0 |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 129,000 円/㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 74,800 円/㎡ | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | |

(6) 市場の特性
同一需給圏は豊橋駅を中心とする幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は地元の法人及び個人事業者の他、店舗等を全国展開する法人事業者である。当該近隣地域は豊橋駅南西方に存し、ホテルを含む複合商業施設を中心とする商業地域で、地元密着の小売・飲食店舗・事務所等の使用目的の土地需要が強い。市場における中心価格帯については、駐車場確保との関係もあり取引規模、総額的な価格幅は大きい把握困難である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
近隣地域内では、貸店舗、自用の店舗等が混在する。近年は事業用定期借地権の設定による店舗経営も多いものの、事業用地の取得に際し土地を購入する場合には、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。よって比準価格を重視し、収益価格を関連付け、基準地の単価と総額の関連の適否、代表標準地の価格との均衡に留意し、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 | ① 代表標準地 | 標準地番号 | 豊橋5-12 | ② 時点修正 | [101.0] / 100 | ③ 標準化補正 | 100 / [100.0] | ④ 地域要因の比較 | 100 / [79.2] | ⑤ 個別的要因の比較 | [102.0] / 100 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 129,000 | 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 +1.0 交通 -1.0 環境 -20.0 行政 -1.0 その他 0.0 |
|-----------------------|---------|-------|--------|--------|---------------|---------|---------------|-----------|--------------|------------|---------------|--------------------|---------|-------|---|------|--|

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|-----------|--------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|--------------------|-----|-------|-----------------------------------|------|-----------------------------|
| (9) 指 定 基 準 地 からの 検 討 | ① 指定基準地番号 | ② 時点修正 | [] / 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 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> | 前年標準価格 | 129,000 円/㎡ | ③ 変動状況 価格形成要因の | [一般的要因] | 中心市街地の再開発が進む中、豊橋駅前や商況の優れた路線商業地等、収益性の高いエリアへの需要は底堅い。 |
| | 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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> | 標準地番号 | [] 円/㎡ | | [地域要因] | 近隣地域及びその周辺で全国的規模で展開している店舗等が多く、繁華性が良好であり価格水準は安定している。 |
| | ②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5年地価調査)

令和5年 7月 11日提出
豊橋(県)5-10 宅地-1

| | | | | |
|-----------|--------------|----------|-------------|------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社愛知県不動産鑑定センター |
| 豊橋(県)5-10 | 愛知県 | 愛知第11 | 氏名 | 不動産鑑定士 鳥居 信行 |
| 鑑定評価額 | 22,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 133,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|-------------|-----------|------------|---------|---|
| (1) 価格時点 | 令和5年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和5年 7月 6日 | (6) 路線価 | [令和5年1月] 105,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍 倍率種別 |
| (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 | | 豊橋市花田二番町48番 | | | ②地積 (㎡) | 168 | ⑨法令上の規制等 | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 近商 (80, 200) 準防 (その他) (90, 200) | | | |
| | 1.2:1 | 店舗兼住宅 S3 | 店舗併用住宅、事務所、一般住宅が混在する近隣商業地域 | 北西20m市道 | 水道、ガス、下水 | 豊橋 700m | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | | 東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 40 m | | | ②標準的使用 | 低層店舗事務所併用地 | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | | 間口約 10 m、奥行約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形 | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 20m市道 |
| | | | | | 交通施設 | 豊橋駅 西方700m | 法令規制 | 近商 (80, 200) 準防 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 豊橋駅に比較的近い既成の商業地域で、今後も現状を維持していくものと見込まれる。最近の豊橋駅西地区の需給動向等から見て、地価水準は当面堅調に推移すると予測する。 | | | | | | | | | |
| (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 | | 133,000 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、主に豊橋市の中心市街地及びその周辺に形成された商業地域である。需要者の多くは地元法人、個人事業主であるが、物件によっては投資家等の参加も見込まれる。近年、当市の中心市街地では再開発事業、マンション建設等に伴う活性化が進んでおり、不動産需要は底堅い動きにあるが、供給量は依然として少ない。この様な状況下、当地域で需要の中心となる価格帯は見出し難いものの、標準的な更地物件で概ね2千5百万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 | 当地域は自用の店舗等が主体で、事業用賃貸市場の熟成度は総じて低く、元本価値に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、同一需給圏内の自用目的の取引事例を中心として試算したもので市場性を反映した実証的な価格である。従って、相対的な説得力に優る比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、あわせて代表標準地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 | 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 | ⑧標準化補正 | ⑨地域要因 |
| | 標準地番号 豊橋5-12 | | [101.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [75.6] | [100.0] 100 | 132,000 | 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 | 街路 0.0 交通 -8.0 環境 -17.0 行政 -1.0 その他 0.0 | |
| (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 | ⑧標準化補正 | ⑨地域要因 |
| | 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 | 街路 交通 環境 行政 その他 | |
| (10) 対象基準地の前 | ①-1 対象基準地の検討 | | | ③ 価格変動要因 | [一般的] 当市の人口は微減推移も、脱コロナに向けた舵取りが進む中、地域経済は回復傾向にあり、不動産市場は全般的に堅調な推移である。 [地域] 利用状況等に特段の変化はないが、中心市街地周辺の不動産需要は底堅く、供給不足も相俟って、地価はやや強含みである。 [個別的] 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| | ■継続 □新規 前年標準価格 129,000 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 +3.1 % | 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. Values include 豊橋(県)5-11, 愛知県, 愛知第11, みつば不動産鑑定事務所, 岡部 耕一郎, 64,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 94,500 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)路線価又は倍率. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, [令和5年1月], 75,000 円/㎡, 倍.

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: 豊橋市新栄町字鳥瞰5番1外. (2) 範囲: 東50m, 西400m, 南30m, 北25m. (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 94,500 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、主として豊橋市内の幹線又は準幹線道路沿いの商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、実際に市場で生じた取引事例を価格算定の基礎としており. (8) 公示価格とした: 代表標準地 豊橋5-12, 公示価格 99,000 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) 対象基準地の検討: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率 年間 +1.6%, 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)9-1 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)9-1, 愛知県, 愛知第11, 福岡鑑定事務所.

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7月6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) 対象基準地価格の検討. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.

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 like 豊橋(県)9-2, 愛知県, 愛知第11, 株式会社 松島不動産鑑定事務所, 氏名 不動産鑑定士 松島 教. Also includes 鑑定評価額 482,000,000 円 and 1㎡当たりの価格 24,300 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. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月4日, and values like 19,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 豊橋市明海町3番50. (2) 範囲: 東400m, 西600m, 南500m, 北200m. (3) 最有効使用の判定: 大規模工場地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 24,300 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、主として東三河地方の工業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域周辺は、自用の工場用地としての取引が中心で、大規模工場の賃貸市場が未成熟であるため. (8) 公示価格: 26,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 23,700 円/㎡. Includes detailed analysis of factors like 地域要因 and 個別的要因.

| | | | | |
|----------|--------------|--------|----------|--------------|
| 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)9-3 | 愛知県 | 愛知第11 | 氏名 | 不動産鑑定士 田中 博文 |
| 鑑定評価額 | 34,300,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 34,600 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 倍率種別 | 28,000 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 | | | |
| (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 | 豊橋市下五井町沖田76番1外 | | | | ②地積 (㎡) | 991 () | ⑨法令上の規制等 | 準工 (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 3.6km | (その他) (特別用途地区) | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 50 m、西 120 m、南 180 m、北 60 m | | ②標準的使用 | 工場地 | | | | | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口約 20 m、奥行約 50 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 5.2m市道 | 交通施設 | 豊橋駅 北方3.6km | 法令規制 | 準工 (特別用途地区) (60,200) | | | | | | | | | |
| (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 | 34,600 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 8,550 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は豊橋市内の市街化区域における中小工場地域全域で、特に幹線及び準幹線背後の交通利便性の高い地域において代替性が高いと判断される。需要者の中心は地縁性のある地元企業であり、自動車関連の製造業が好調な中、中小工場関連の設備投資も拡大傾向にある。これを受け小規模工場用地の価格水準は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は画地規模によりばらつきがあるものの、土地価格で3千万円から1億円程度である。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は小工場、倉庫等を主とする中小工場地域である。賃貸市場は若干認められるものの、元本価値相当の賃料設定が難しく収益価格は低位に求められた。一方、取引の中心となるのは自己利用目的の更地または建付地であり、これらについて複数の信頼性の高い事例収集が可能であった。以上より、市場性を反映した比準価格に重点を置き、収益価格を参考にとり、周辺類似の標準地の価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | ① □ 代表標準地 ■ 標準地 | 標準地番号 | 豊橋9-3 | 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 [120.0] | ⑤個別的要因の比較 | [100.0] 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 34,700 | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +6.0 交通 +3.0 環境 +11.0 行政 -1.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 41,600 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 | 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) 対象基準地の前年の検討 | ①-1 対象基準地の検討 | | ■ 継続 □ 新規 | | 前年標準価格 34,400 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の | [一般的要因] 自動車関連の製造業を中心に景気は概ね回復基調にあり、中小工場中心の工業地も明るさを取り戻しつつある。 | | | | | | | | | | |
| | 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/㎡ | | | [地域要因] 中小工場地域であり周辺土地の利用状況に大きな変化はない。 | | | | | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 | +0.6 % | 半年間 | % | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | | | |