

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
豊橋(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛三不動産鑑定
豊橋(県)-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 伴野 幸宏
鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	60,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	46,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月26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		豊橋市多米東町3丁目5番13外				②地積 (㎡) ()		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)			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、農家住宅が混在する郊外の閑静な住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	豊橋 7.5km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 110 m、南 150 m、北 70 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									
	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7.5km	法令規制	1 低専 (60, 100)		
	⑤地域要因の将来予測		区画が整然とした住宅地域である。地域要因に特段の変化はなく当面現状を維持すると予測される。									
(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		60,700 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、豊橋市東部の住宅地域一円である。需要者は豊橋市在住の市内基幹産業の従業者が中心である。当該地域は豊橋駅への接近性がやや低いことから需要者からの引き合いの程度が若干弱含み気味ではあるものの、区画整然とした良好な住環境を持ち、割安感も有する事から地価水準は概ね横ばい傾向である。需要の中心となる価格帯は対象標準地の規模で1200万円程度。新築建売住宅は4000万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		標準地において経済的合理性を有する共同住宅の想定は不合理であることから収益価格は試算しない。周辺地域において一部に共同住宅が介在するものの、取引の目的は自用目的が中心であることから比準価格を中心とした価格決定が妥当である。本件では信頼性のある取引事例により求めた比準価格を標準とし、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、さらに地域経済等の一般的要因にも十分配慮して上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	豊橋-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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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 +1.0 環境 +17.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 70,000 円/㎡			$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{121.7}$	$\frac{105.0}{100}$	60,400				
(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 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/㎡			$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 60,700 円/㎡				③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 中東情勢の影響によって建物価格が高騰しており、日銀の金融政策の修正等の要因による景気への影響が懸念される状況である。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に大きな変動はなく、地価水準は堅調に推移している。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率				年間 0.0 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
豊橋(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛三不動産鑑定
豊橋(県)-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
鑑定評価額	20,100,000 円	1㎡当たりの価格	27,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8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8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		豊橋市神野新田町字セノ割3 3 番			②地積 (㎡)		743 ()	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		「調区」 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2		農家住宅が多く、周囲に農地が見られる住宅地域		西10.5m市道	水道、ガス、下水	豊橋 6.1km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲			東 200 m、西 100 m、南 300 m、北 300 m			②標準的使用		農家住宅地				
	③標準的画地の形状等			間口 約 21 m、奥行 約 33 m、規模			700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	ない	街路	10.5m市道		交通施設	豊橋駅 西方6.1km		法令 「調区」 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅を中心とする市街化調整区域内の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められず、当面は現状を維持しながら推移するものと予測する。需要はやや弱く、地価は弱含みで推移するものと予測する。										
(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								27,000 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、豊橋市外周部を中心とする市街化調整区域の既成住宅地域一円である。需要者は地縁性を有する市内居住者や周辺の農家世帯等が中心であり、圏外からの転入は限定的である。近隣地域は臨海部に位置し、農家住宅を主とした既成集落であるが、生活利便性はやや劣り、水害リスクも需要に影響を及ぼしている。このため需給は総じて低調であり、取引件数も少ない。また、画地規模や利用態様等による個別性が強いので、中心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、市場で成立した取引事例を基礎として試算された実証的かつ客観的な価格であり、市場実態を適切に反映している。当該地域は農家住宅を主とする市街化調整区域の既成住宅地域で、賃貸市場が未成熟であり、収益性に着目した価格形成は一般的ではないため、収益還元法は適用しなかった。よって、本件では比準価格を採用し、周辺の標準地との均衡及び前年価格との比較検討を踏まえ、地域の価格形成要因を総合的に勘案のうえ、鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示標準価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	豊橋-6	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 +4.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 33,700 円/㎡			$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{124.3}$	$\frac{100.0}{100}$	27,100					
(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対象基準地の標準価格(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/㎡			$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$						
(10) 対年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 27,100 円/㎡				③価格変動状況 要因	[一般的要因] 東三河の中核都市として不動産市況は底堅く推移しているが、世界経済等の影響から先行きは不透明である。							
	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] 生活利便性の低い臨海部の既成集落で需要は弱く、地価は弱含み傾向にある。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率		年間	-0.4 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
豊橋(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	OFFICEナスカ	
豊橋(県)-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	岩田 肇
鑑定評価額	22,700,000 円		1㎡当たりの価格		132,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15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		豊橋市向山台町5番11				②地積 (㎡)		172 ()	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)	
	1:2	住宅 S2		中規模一般住宅が多 い閑静な台地上の住 宅地域		南西6m市道	水道、 ガス、 下水	豊橋 1.9km		(その他)	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 20 m、西 130 m、南 50 m、北 70 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								
	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1.9km		法令 規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測		向山緑地周辺の良好な住環境及び商業施設や医療施設への接近性を有する丘陵地に位置した優良住宅地域である。宅地 需要は底堅く推移し、地価はやや強含みで推移すると予測する。								
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 +2.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 132,000 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、豊橋市東部の住宅地域である。需要者の中心は、市内在住の住宅取得を目的とする一次取得者が中心で あり、周辺市町からの転入も見られる。向山台町は豊橋市中心部に近い高台の閑静な居住環境を有する住宅地であり、 緑地や商業施設も近く生活利便性にも優れた地域であるため人気があり、価格は堅調に推移している。市場の中心価格 帯は、約40坪程度の土地で2000万円まで、新築戸建住宅で4000万～5000万円程度の価格設定である。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は居住の快適性が重視され、自用目的での取引が中心の住宅地域である。比準価格は代替競争関係を有する取 引事例から比準して求めたものであり、実証的な価格であり説得力は高い。一方基準地は規模が小さく共同住宅等の想 定が非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。周辺は取引価格の水準を指標に価格決定されているため、市場 実態を反映した比準価格を採用し、共通地点であるため半年間の変動にも留意し、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公 示 規 準 と した 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	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0	
	標準地番号 豊橋-11							交通 0.0		交通 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	環境 0.0	地域 要因	環境 0.0	
	前年指定基準地の価格							画地 +2.0		行政 0.0	
	円/㎡							行政 0.0		行政 0.0	
								その他 0.0		その他 0.0	
(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				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因					豊橋市では人口減少・高齢化による下押し圧力はあるものの、 駅周辺の住宅地や生活利便性に優る住宅地は依然として人 気がある。
	☒ 継続 ☐ 新規					地 域 要 因					生活利便性及び住環境に支えられ住宅需要は安定している。 地域要因に特段の変化は認められない。
	前年標準価格 131,000 円/㎡					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										
	☒ 代表標準地 ☐ 標準地										
	標準地番号 豊橋-11										
公示価格 131,000 円/㎡											
②変動率		年間 +0.8 %	半年間 +0.8 %								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
豊橋(県)-4 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
豊橋(県)-4	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	20,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8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8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		豊橋市東七根町字松端157番1外				②地積 (㎡) (511)		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		「調区」 (60, 200) (その他)			
	1.2:1	住宅 W2		農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域		東5.8m市道、北側道	水道、下水	二川 7km					
(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 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	5.8m市道	交通施設	二川駅 南方7km	法令規制	「調区」 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅、一般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。地価は弱含みで推移しているが、物価上昇及び金利の動向等に注意が必要である。										
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		20,200 円/㎡							
			収益還元法	収益価格		／ 円/㎡							
			原価法	積算価格		／ 円/㎡							
			開発法	開発法による価格		／ 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は豊橋市及び田原市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大半で、外部からの転入者は殆ど見られない。豊橋市の人口は減少傾向であり、農家住宅地域内の不動産需要は弱く、その需要も地縁性を有するものが大半であるため、市場流動性が低く、地価は下落傾向で推移している。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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	豊橋-38	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		18,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{89.8}$	$\frac{100.0}{100}$	20,000					
(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	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/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$							
(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 20,300 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 豊橋市において人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。不動産の取引件数は概ね横這いであり、取引は全般に底堅い動きをしている。							
	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] 豊橋市の外延部に位置する農家住宅地域であり、住宅地に対する需要は低調で、地価は下落して推移している。							
						[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	%							

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
豊橋(県)-5	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	12,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	69,700 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	53,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 25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所在地及び地番並びに 「住居表示」等		豊橋市牛川町字西郷23番31			②地積 (㎡)		177 ()		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)						
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅のほかに農 地等が見られる住宅 地域	南東5.3m市道	水道、 ガス	豊橋 5.3km			(その他)						
(2) 近隣 地域	①範囲			東 300 m、西 200 m、南 150 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 14 m、規模			170 ㎡程度、形状			長方形					
	④地域的特性		特記 事項		特にない		基準方位 北 5.3m市道		交通 施設		豊橋駅 北東方5.3km		法令 規制		1 低専 (60, 100)
	⑤地域要因の 将来予測		市内郊外に位置する旧来の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はないが、近在する土地区画整理事業の影響等もあり、地価水準については、当面は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				69,700 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、主として豊橋市の中心市街地より北東寄り郊外部に位置する市街化区域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する1次取得者である。近隣地域は、旧来の住宅地域であるが、近在する土地区画整理事業の影響等により住宅地需要は堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は、土地は総額1,000万円～1,500万円前後、新築戸建住宅では2,500万円～3,500万円程度が中心である。												
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は、価格牽連性を有する複数の成約事例との比較より求めた市場実勢を反映した価格である。収益還元法は、標準地の画地規模が小さく共同住宅等の建設は合理性に欠けるため適用しなかった。近隣地域においては、自己の居住目的での需要者が中心であり、価格の意思決定においては市場における取引価格水準を指標にすることが一般的であることから、本件では、比準価格を採用し、周辺標準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊橋-32		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	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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 69,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{105.0}{100}$	69,700								
(9) 指定 基準 地	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	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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$									
(10) 対象 基準 地の 前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 69,400 円/㎡			③価格形成 要因の 変動状況	一般的 要因 当市不動産市場は比較的安定して推移しているものの、物価高騰や中東情勢等より先行き不透明感是否めず、二極化傾向は増している。										
	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 地域要因に特段の変動はないが、近在する土地区画整理事業の影響等もあり、需要は概ね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。										

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
豊橋(県)-6	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 市川 隆治
鑑定評価額	23,700,000 円		1 m ² 当たりの価格	34,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 12日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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 豊橋市横須賀町宮前 4 番					②地積 (㎡)	697 ()	③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		「調区」 (60, 200)		
	台形 1.5:1	住宅 W2		農家住宅、一般住宅 等が混在する古くから の住宅地域	北東3.8m市道	水道、 ガス、 下水	下地 300m		(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲 東 230 m、西 100 m、南 50 m、北 80 m					②標準的使用 農家住宅地					
	③標準的画地の形状等 間口 約 22 m、奥行 約 30 m、規模 650 ㎡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	3. 8 m市道	交通 施設	下地駅 西方300m	法令 規制	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測 古くからの農家集落地域であるが、線引前宅地を分譲する例も見られる。地縁の選好性による一定の需要が見込まれ、地価は横ばい傾向で推移と予測した。										
(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 34,000 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、豊橋市及び豊川市の市街化調整区域内の住宅地域。需要者の中心は、地縁性を有する30～40代の個人であるが、市中心部に対し地価の割安感から一定の引き合いが見られる。河川に近いことから浸水リスクを有する立地であるが、駅や学校施設に近い利便性を有するため、需給は概ね均衡状態にある。取引される規模に幅があるため、需要の中心となる価格帯及び総額等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	周辺は市街化調整区域に形成された住宅地域であり、賃貸需要が未成熟なため収益還元法は割愛した。比準価格は市場の取引価格から求めた実証的な価格であり説得力は高い。近隣地域は周辺環境や生活利便性が重視され、自用目的での取引が中心の住宅地域であり、取引価格の水準を指標に価格決定されている。従って、本件では比準価格を採用し、周辺公示価格からの検討を踏まえ、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 標準地番号 豊橋-41	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 -5.0 -5.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 30,400 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [89.3]	[100.0] 100	34,000		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 の前 ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 34,000 円/㎡			③ 価格 形成 要因 の 状況		[一般的 要 因] 市の人口は微減傾向が継続している。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。					
	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] 浸水リスクがあるものの、周辺の利用状況に特段の変化は見られない。					
	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8年地価調査）

令和8年7月7日提出
豊橋(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛三不動産鑑定
豊橋(県)-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	23,300,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	87,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月26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		豊橋市柱九番町7番			②地積 (㎡)	212 ()	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)	
	1:1.5	住宅 L S2		中規模一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域	北西5m市道	水道、ガス、下水	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 5m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		当該地域は高台の中規模一般住宅の中にアパート等が散見される住宅地域で、地域要因は当面現状維持と予測する。						
(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	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 110,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格 18,700 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、主として豊橋市西部の住宅地域一円である。需要者は豊橋市在住の市内基幹産業の従業者が中心である。当該地域は最寄駅から徒歩圏内で、区画整然とした良好な住環境で快適性を有し、需要は堅調で、安定的な住宅地供給がされている事から地価水準は概ね横ばいからやや強含み傾向である。需要の中心となる価格帯は対象標準地の規模で2300万円程度。新築建売住宅は4300万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地周辺では賃貸物件はあるが賃料水準低く、土地価格に見合った賃料を収受できない地域的特性を有しているため収益価格は低位に試算された。周辺地域において取引の目的は自用目的が中心であることから比準価格を中心とした価格決定が妥当である。本件では信頼性のある取引事例により求めた比準価格を標準として、収益価格を参考するに留め、代表標準地との検討を踏まえ、さらに地域経済等の一般的要因にも十分配慮して上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示標準価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊橋-26	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 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 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 105,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [91.2]	[100.0] 100	110,000			
(9) 指定からの検討 指定基準地	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	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 108,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 中東情勢の影響によって建物価格が高騰しており、日銀の金融政策の修正等の要因による景気への影響が懸念される状況である。				
	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] 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 +1.9 % 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8年地価調査）

令和8年7月7日提出
豊橋(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	さとう鑑定調査
豊橋(県)-8	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 佐藤 博之
鑑定評価額	27,800,000 円		1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 5日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	78,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 27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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市西岩田4丁目6番14				②地積 (㎡)	273 ()	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)					
	1:3	住宅 W2	中規模一般住宅のほかに空地も見られる住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	豊橋 4.1km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 170 m、西 80 m、南 80 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 10 m、奥行 約 30 m、規模 300 ㎡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 6m市道	交通施設	豊橋駅 東方4.1km	法令規制	1 低専 (60, 100)				
	⑤地域要因の将来予測		豊橋市東部の事業所、学校なども混在する居住環境の優れた宅地域である。住宅地域として熟成度は高く、当面土地利用形態に大きな変化はないものと思料する。										
(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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			102,000 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		同一需給圏の範囲は豊橋市東部の住宅地域である。需要の中心は豊橋市に居住するマイホームの取得を目的とする30から40代の一次取得者である。市街地中心部からは距離があるものの交通利便性、居住環境が優れており宅地需要は安定的である。需要の中心となる価格帯は土地が1,800～2,800万円程度であり、新築戸建が3,700～4,700万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域では共同住宅等の収益物件も散見されるが、その多くは相続対策などを目的とした従来からの地主による経営であり、収益を目的とした土地取引はほとんど認められない。土地取引は自用の住宅を取得するためのものが中心であることから、本件では主たる需要者が重視する市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、代表標準地との検討を踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号 豊橋-11		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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	公示価格 131,000 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{133.4}$	$\frac{105.0}{100}$	102,000		交通 0.0		交通 +9.0		
(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 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +20.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	画地 +2.0		行政 +2.0				
							行政 0.0		その他 0.0				
							その他 0.0						
(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 102,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成	[一般的要因]	建物建築費の更なる高騰、金利の上昇等の要因はあるものの、製造業を中心とした地域経済が堅調であり宅地需要は安定的である。							
	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]	一般住宅を中心とした熟成度の高い住宅地域であり地域要因に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。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %												

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
豊橋(県)-9 宅地-1

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)-9	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	88,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		豊橋市つつじが丘3丁目9番4外				②地積 (㎡)		277 ()	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 中専 (60, 200)		
	1:1.2	住宅W2		一般住宅のほかにアパート等も混在する区画整理後の住宅地域		南東6m市道	水道、ガス、下水	豊橋3.1km		(その他)		
(2)	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	
近隣地域	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)
	⑤地域要因の将来予測	区画整理後の居住環境の良好な住宅地域であり、利用状況は、概ね現状維持で推移すると予測する。地価は、当面横ばいで推移すると予測する。										
(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 +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/㎡		(4)対象基準地の個別的要因			
	収益還元法		収益価格				15,700 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、豊橋市の住宅地域。需要者の中心は、豊橋市に居住する一次取得者層であり、市外からの流入は少ない。豊橋市の住宅地は、住環境・利便性・災害リスク等により人気は二極化しており、対象基準地は、土地区画整理済みで、住環境が良好であり、地価は安定的に推移している。市場の中心価格帯は、土地が270㎡前後で3000万円強程度であるが、単価より総額を重視する傾向が強くなっている。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では、自用の戸建住宅の建設目的の取引が主であり、比準価格では、信頼性のある取引事例を収集し、精度の高い試算価格を求めることができた。一方、近隣地域周辺では、収益物件は遊休地の活用目的が多く、建物投資分に見合う程度の賃料を収受するにすぎず、収益価格は低位に求められ、収益用建物の建設目的の需要のない地域であると言える。従って、比準価格を採用し、代表標準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 豊橋-11		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 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 131,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [102.0]	100 [117.7]	[105.0] 100	115,000		交通 0.0		交通 +6.0	
(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 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +11.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +2.0		行政 0.0	
(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 115,000 円/㎡				③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 建築費の高騰等のマイナス要因が見られる中で、立地条件等による二極化傾向が強まっている。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 円/㎡						[地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、地価は安定的に推移している。					
	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 8 年地価調査）

令和 8年 7月 7日提出
豊橋(県)-10 宅地-1

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)-10	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 穂坂 文雄
鑑定評価額	17,400,000 円		1㎡当たりの価格	36,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8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 8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		豊橋市中原町字瓶焼2 5 番			②地積 (㎡)		482 ()		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		「調区」 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2		農家住宅、一般住宅 等が混在する住宅地 域	北4.3m市道	水道、 下水	新所原 1.1km		(その他)			
(2)	①範囲		東 120 m、西 80 m、南 50 m、北 60 m			②標準的使用		農家住宅地				
近 隣 地 域	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模		500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記	特にない		街	4. 3 m市道	交通	新所原駅 西方1.1km	法令	「調区」 (60, 200)		
		事項									施設	規制
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は、農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域であり、地域に特段の変動要因はない。当面は現状のまま推移 すると予測する。										
(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		36,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		／ 円/㎡								
	原価法	積算価格		／ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		／ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、主に豊橋市内の市街化調整区域に存する農家住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の地域に 対して地縁的選好性を有する一次取得者である。市場における需給動向は、市の外延部に位置し、需給バランスが均衡 しており、地価水準は概ね横ばい傾向にある。需要の中心となる価格帯としては、土地で1, 8 0 0万円程度であるが 、市街化調整区域内の為、建売物件は乏しい。よって、その中心となる価格帯の把握が困難な状況にある。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地の属する地域は、新所原駅の西方約1. 1 kmに位置し、農家住宅、一般住宅等が混在する農家住宅地域で あり、対象基準地は収益性が乏しく、経済合理性を有する共同住宅の想定が不合理であることから収益還元法を非適用 とした。よって、実際の取引であり実証的且つ市場性を反映している比準価格を採用し、標準地との秤量的な検討を踏 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 規 準 価 格 と した 公 示 価 格 を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊橋-36	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	街路	0.0	地 域 要 因	街路	+1.0
	公示価格 37,100 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	[100.0] 100	36,100		交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0		環境	+5.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
(9) 指 定 基 準 地 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	街路		地 域 要 因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通			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 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 36,200 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 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 要 因] 農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域であり、地域要因 に特段の変動はない。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[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	株式会社 松島不動産鑑定事務所
豊橋(県)-11	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 松島 教
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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	63,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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)	
	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		(その他)	
(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	特にない		街路	基準方位北 6m市道	交通施設	豊橋駅 南東方5.4km	法令規制 1 低専 (60, 100)	
	⑤地域要因の将来予測		熟成した住宅地域であり、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	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 12,600 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	同一需給圏は、豊橋市の市街化区域で、中心市街地を取り囲む住宅地域である。主たる需要者は市内在住の一次取得者であり、同一需給圏外からの転入も見られる。中心市街地から離れているが、地価水準が低いため一定の需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地で1200万円～2000万円程度、新築戸建住宅で3500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅も見られるが、土地価格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。近隣地域及び周辺類似地域は、自用目的の取引が中心であり、収益性よりも利便性及び快適性が重視されて価格が形成されている。従って、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、類似の標準地との検討結果を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 豊橋-14							交通 0.0		交通 -1.0
	公示価格 82,200 円/㎡	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	80,700	環境 0.0	環境 +5.0		
							画地 0.0	行政 0.0		
							行政 0.0	行政 0.0		
							その他 0.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	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 円/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通 0.0		交通 0.0
							環境 0.0	環境 0.0		
							画地 0.0	行政 0.0		
							行政 0.0	行政 0.0		
							その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因	[一般的] 建築コストの上昇が続く中、一部には様子見姿勢が窺えるものの、底堅い需要に支えられ、総じて宅地取引市場は堅調である。					
	前年標準価格 80,700 円/㎡				[地域] 地域の状況に特段の変化は認められない。					
	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				[個別的] 個別的要因に変動はない。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地									
	標準地番号 円/㎡									
	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	株式会社 松島不動産鑑定事務所
豊橋(県)-12	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 松島 教
鑑定評価額	18,900,000 円		1㎡当たりの価格	70,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		豊橋市大脇町字大脇 3 3 番 1 2				②地積 (㎡)	267 ()	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)	
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅のほかに農地も見られる住宅地域		南5.4m市道	水道、ガス、下水	二川 1.7km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 110 m、北 50 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 5.4m市道	交通施設	二川駅 東方1.7km	法令規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		郊外に位置する旧来からの住宅地域であり、漸次熟成度が高まっていくものと予測する。								
(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 +5.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 70,900 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 10,000 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、豊橋市南東部の市街化区域に広がる住宅地域である。主たる需要者は、市内在住の一次取得者であり、同一需給圏外からの転入も見られる。中心市街地から離れており、二川駅徒歩圏外に位置するが、県境付近の大規模工場群に比較的近く、地価水準も低いため一定の需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地が画地規模に応じて 1 1 0 0 万円～2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 5 0 0 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	周辺には賃貸住宅も見られるが、土地価格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。近隣地域及び周辺類似地域は、自用目的の取引が中心であり、収益性よりも利便性及び快適性が重視されて価格が形成されている。従って、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、類似の標準地との検討結果を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 0.0	
	標準地番号 豊橋-2								交通 0.0	交通 0.0	
	公示価格 74,400 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	71,000	環境 0.0	環境 +10.0		
								画地 0.0	行政 0.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	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	街路 0.0	地域要因 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通 0.0	交通 0.0	
								環境 0.0	環境 0.0		
								画地 0.0	行政 0.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(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 70,500 円/㎡				③ 価格変動要因の	[一般的要因] 建築コストの上昇が続く中、一部には様子見姿勢が窺えるものの、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。					
	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 円/㎡					[地域要因] 地域の状況に特段の変化は認められない。					
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +0.6 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
豊橋(県)-13 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
豊橋(県)-13	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8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8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21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)		
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅のほか、作業所、駐車場等が混在する住宅地域		南西6m市道	水道、ガス、下水	豊橋 5km		(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 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、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		区画整理済の混在住宅地域であり、住宅地域として熟成しており、今後も地域特性は現状のまま推移していくものと予測する。地価は概ね横這いで推移しているが、物価上昇及び金利の動向等に注意が必要である。									
(3)	最有効使用の判定						低層住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		80,400 円/㎡					
			収益還元法		収益価格		4,350 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豊橋駅の東方に位置する郊外の住宅地域である。需要者は市内に在住する１次取得者層が中心で、一部隣接市等からの転入者も見られる。最寄駅から離れた住宅地域であるが、不動産需要は底堅く、地価は概ね横這いで推移している。土地は１，０００～１，５００万円程度、新築戸建物件は２，５００～３，５００万円程度の物件が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、自己使用目的の住宅用地の取引が中心であり、共同住宅等の賃貸目的での取引は少なく、収益性よりも居住性及び快適性が重視され価格形成さ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標準とし、収益価格を参考に留め、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) 公示標準価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊橋-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 対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 70,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{89.3}$	$\frac{102.0}{100}$	80,000		交通 0.0		交通 -4.0	
(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 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -7.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			画地 0.0		行政 0.0	
(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 80,400 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		豊橋市において人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。不動産の取引件数は概ね横這いであり、取引は全般に底堅い動きをしている。				
	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]		豊橋市の郊外に位置する区画整理済の混在住宅地域であり、住宅地に対する需要は安定しており、地価は概ね横這いで推移している。				
						[個別的要因]		個別的な要因に変動はない。				
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
豊橋(県)-14 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
豊橋(県)-14	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 中谷 恵子
鑑定評価額	16,500,000 円		1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	80,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		豊橋市弥生町字西豊和48番10			②地積 (㎡)	165 ()	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)		
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北5.2m市道	水道、ガス、下水	南栄 660m	(その他)		
(2) 近隣地域	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 1 住居 (60, 200) 規制	
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、中規模一般住宅が多くみられる既成住宅地域であり、地域に特段の変動要因はない。当面は現状のまま推移すると予測する。							
(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 100,000 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駅徒歩圏内であるため利便性が高く、一定の需要が認められ、地価水準は概ね安定している。建築費、人件費の上昇がみられ、需要の中心となる価格帯は土地が1,600～2,200万円程度であり、新築戸建が3,200～4,500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等もみられるが、戸建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、今後の経済状況をも考慮して鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号 豊橋-26		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 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 0.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 105,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	100,000			
(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 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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 100,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 豊橋市の人口は微減傾向。建築費、人件費等が上昇する中、不動産市場では利便性、災害リスク等に応じて価格は二極化傾向。					
	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、地価は概ね安定的に推移している。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %									