

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みつば不動産鑑定事務所	
豊橋(県)-15	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	岡部 耕一郎
鑑定評価額		24,300,000 円		1㎡当たりの価格	95,800 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	76,000 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		豊橋市東橋良町20番1				②地積 (㎡)		254 ()		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中専 (60, 200)				
	1:1.2	建築中		中規模一般住宅と共同住宅が見られる住宅地域		北東5.3m市道		水道、ガス、下水	小池 400m		(その他)			
(2)	①範囲		東 70 m、西 100 m、南 60 m、北 80 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 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 5.3m市道		交通施設		小池駅 西方400m	法令規制	2中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅と共同住宅が見られる熟成した住宅地域で、地域要因に特段の変化はなく、当面は、現状を維持して推移するものと予測する。中心市街地に近い住宅地であり、地価は強含みで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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		95,800 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		17,400 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、主として豊橋市内における中心市街地及びその外周部の住宅地域一円である。需要者は、市内に在住する一次取得者層が中心であるが、一部市外からの転入も見られる。近隣地域は、中心部に近く利便性は良好であるため、住宅地需要は堅調であり、地価水準は強含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、面積50～60坪程度の土地で1,500～2,000万円程度、新築建売住宅は3,000万円～4,000万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主体とし、自己使用目的の土地取引が中心であることから、主として居住の快適性及び利便性に基づき価格形成が行われる地域である。一方、当該地域では元本価値に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低位に試算された。従って、売買市場の実際の取引を反映した比準価格を中心に、収益価格は参考にとども、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) 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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
		標準地番号 豊橋-26								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	+10.0
		前年指定基準地の価格								画地	+5.0		行政	0.0
		円/㎡								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			③価格変動要因	[一般的要因] 当市は東三河の中核市で地価は全般的に安定しており、不動産市況は底堅く推移しているが、立地条件等による二極化が拡大傾向にある。									
	■継続 □新規				[地域要因] 既成の混在住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。中心部に近く割安感から、地価水準は微増傾向で推移している。									
	前年標準価格 95,200 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													
	公示価格 円/㎡													
	②変動率	年間	+0.6 %	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)-16	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	松島 教
鑑定評価額		14,300,000 円		1㎡当たりの価格	63,200 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		豊橋市野依台1丁目22番9				②地積 (㎡)	226 ()	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) (地区計画等)		
	1:1.2	住宅 L S2		中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	植田 2km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 17 m、規模 220 ㎡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	植田駅 南方2km	法令規制	1 低専 (地区計画等) (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	戸建住宅地						(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 63,200 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、豊橋市南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、一部隣接する田原市からの転入も見られる。郊外に位置する既成住宅団地であるが、臨海部大規模工場等への通勤利便性から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～1600万円程度、新築戸建住宅で3000万円～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	地区計画による建築規制から共同住宅を想定することが非現実的であるため、収益還元法は適用できなかった。近隣地域は、自用目的の取引が中心であり、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、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) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊橋-4	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 0.0 交通 -1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 63,000 円/㎡	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.9]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	63,200					
(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 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/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
(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 63,000 円/㎡			③価格変動要因	[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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域の状況に特段の変化は認められない。						
	②変動率 年間 +0.3 % 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)-17 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)-17	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 佐藤 博之
鑑定評価額	13,600,000 円		1㎡当たりの価格	59,800 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]	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	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		豊橋市西幸町字浜池291番5				②地積 (㎡)	227 ()	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)					
	台形 1:2	住宅 W2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	南5.4m市道	水道、ガス	高師 3.1km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 250 m、北 200 m		②標準の使用		戸建住宅地					
	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	5.4m市道	交通施設	高師駅 東方3.1km	法令規制	「調区」 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		豊橋市南部に位置する市街化調整区域の住宅地域である。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	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	台形 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		59,800 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	同一需給圏の範囲は豊橋市中心部からやや離れた市街化調整区域の住宅地域である。需要の中心は豊橋市に地縁性を有する個人である。市街化調整区域に存しているが市街化区域に近く、交通利便性に優れた住宅地域である。市街地との比較において価格の手ごころ感もあり一定の宅地需要は認められる。市街化調整区域においては画地規模にバラツキがあることから需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は市街化調整区域に位置する一般住宅と農家住宅等が混在する地域である。取引は自用目的のものが中心であり、賃貸市場は未成熟であることから賃貸用建物を想定することに合理性は認められず収益還元法は適用しなかった。したがって、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、類似の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		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
	標準地番号 豊橋-21								交通 0.0	交通 +1.0		
	公示価格 54,500 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{89.8}$	$\frac{100.0}{100}$	59,500		環境 0.0	環境 -12.0		
									画地 +2.0	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 +1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			交通 0.0	交通 +1.0		
									環境 0.0	環境 -12.0		
									画地 +2.0	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			③ 価格変動要因の形成要因	[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。							
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 一般住宅を中心とした住宅地域であり地域要因に特段の変化は見られない。							
	前年標準価格 59,800 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 公示価格 円/㎡											
	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 10日提出
豊橋(県)-18 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)-18	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 穂坂 文雄
鑑定評価額	12,200,000 円		1㎡当たりの価格	81,000 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	65,000 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		豊橋市松井町字松井189番4外				②地積 (㎡)		150 ()	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	一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域	北東4.5m市道	水道、ガス、下水	高師850m		(その他)			
(2)	①範囲	東 60 m、西 220 m、南 150 m、北 210 m				②標準的使用	戸建住宅地				
近隣地域	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡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 4.5m市道	交通施設	高師駅 西方850m	法令規制	1 低専 (60, 100)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域であり、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					戸建住宅地		(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 81,000 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、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、一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域で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ものと思料する。需要の中心となる価格帯としては、土地で1,500万円程度、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	対象基準地の属する地域は、高師駅の西方約850mに位置し、駅徒歩圏内において、一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域であるが、対象基準地は画地規模等から経済合理性を有する収益不動産の想定が不合理であるため、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 標準地番号 豊橋-27	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 81,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	81,000		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 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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 81,000 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 豊橋-27 公示価格 81,000 円/㎡				[地域要因] 一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。						
	② 変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %				[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)-19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	タナカ不動産鑑定
豊橋(県)-19	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田中 博文
鑑定評価額	16,000,000 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		豊橋市東小浜町1 2 3 番 2				②地積 (㎡)		152 ()	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)		
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域		南東7m市道	水道、 ガス、 下水	愛知大学前 1.2km		(その他)		
(2)	①範囲				東 130 m、西 230 m、南 120 m、北 20 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 9 m、奥行 約 16 m、規模 150 ㎡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 7 m市道	北、	交通 施設	愛知大学前駅 西方1.2km		法令 規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持して推移してゆくものと 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		105,000 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南部及び西部を中心として市内の住宅地域一円である。需要者は主に豊橋市内に居住する自用目的 の一次取得者層である。近隣地域は市街地のやや南西寄りに位置する街区の比較的整った住宅地域で、良好な住環境か ら安定した需要が認められる。土地は1, 3 0 0 万～1, 8 0 0 万円程度、新築戸建は3, 0 0 0 万～3, 8 0 0 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	対象不動産の規模から、賃貸経営が可能な共同住宅等の建築は困難と判断されるため、収益価格は求めなかった。一方 、当地域は自己使用目的の取引が中心であり、需要者は実際の取引価格を重視して行動するため、比準価格の説得力は 高い。したがって、市場の実態を最も反映している比準価格を採用し、最近の動向、代表標準地との均衡、および単価 ・総額のバランスを勘案して鑑定評価額を決定した。											
(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-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 +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 105,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [/]	[105.0] 100	105,000					
(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 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 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 105,000 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 豊橋-26 公示価格 105,000 円/㎡				[地 域 要 因] 地域要因の大きな変化は認められず、地価も横ばい傾向で推 移した。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %				[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	株式会社愛知県不動産鑑定センター	
豊橋(県)-20	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	鳥居 信行
鑑定評価額	16,600,000 円		1㎡当たりの価格		80,000 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2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		豊橋市小向町字北小向1 4 5 番 9				②地積 (㎡)	207 ()	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)			
	1.2:1	住宅 L S2		中規模一般住宅の他に共同住宅、事業所等が混在する住宅地域	東5m市道	水道、ガス、下水	豊橋 2.6km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 100 m、南 80 m、北 130 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 14 m、規模 210 ㎡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、5m市道	交通施設	豊橋駅 西方2.6km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅のほか共同住宅、事業所等が見られる既成の住宅地域であり、今後も現状を維持していくものと見込まれ、地価水準は当面、横這い基調での推移と予測する。									
(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 80,000 円/㎡								
			収益還元法	収益価格 14,400 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、当市の市街地の中でも、主に豊橋駅の西方に位置する住宅地域一円である。需要者の多くは市内在住の一次取得者層であるが、市外からの転入者も見込まれる。当地域は、中心市街地からやや離れるも、比較的居住環境の整った住宅地で、地価上昇が続く中心部周辺と比較した土地の値頃感もあって、需要に底堅さが見られる。当地域で需要の中心となるのは、土地は1, 8 0 0 万円、新築戸建物件は4, 0 0 0 万円程度までの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			当地域の取引は自用目的が中心で、これらの取引事例から試算された比準価格は、取引価格を指標としている住宅地の市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、自用地を活用したアパート経営が殆どで、土地に対する収益観念が希薄な地域の実情から低位に試算された。以上から、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	豊橋-27	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 -6.0 環境 +15.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格 81,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.8]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	79,600					
(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 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/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
(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 80,000 円/㎡				③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 当市の人口は微減傾向で、今後の中東情勢の展開や日銀の利上げの影響等が注視されるが、不動産市場は全般的に堅調な推移である。						
	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] 地域要因に目立った変化はなく、居住環境並びに地価は安定的な推移である。						
	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。						

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)-21	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	鳥居 信行
鑑定評価額	32,000,000 円		1㎡当たりの価格		123,000 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2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	98,000 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		豊橋市花田三番町1 2 番外			②地積 (㎡)	260 ()	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) 準防
	1:2	住宅 W2		一般住宅の中にアパート等が混在する既成住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	豊橋 1km		(その他) (70, 200)
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 50 m、南 50 m、北 60 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、6m市道	交通施設	豊橋駅 北西方1km	法令規制 1 住居 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		豊橋駅から徒歩圏内に位置するほぼ成熟した住宅地域で、今後も現状を維持していくものと見込まれ、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 123,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格 24,900 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周辺に形成された住宅地域一円である。需要者は、市内在住の一次取得者のほか市外からの転入者も見込まれる。豊橋駅に近い交通利便性に優る住宅地の需要は底堅いものの、供給不足が常態化していることから周辺地価は上昇傾向が続いている。圏内の取引価格はまちまちであるが、当地域で需要の中心となる価格帯は、更地物件で2, 5 0 0 ～ 3, 0 0 0 万円前後、新築戸建物件で5, 0 0 0 万円程度までと見込まれる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域及び周辺の取引は自用目的が中心で、これらの取引事例から試算された比準価格は、居住の快適性、利便性が重視される住宅地の市場性を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、元本価値に見合う賃料徴収が困難で、最近の建築費高騰の影響もあって低位に試算された。以上から、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡に留意のうえ、説得力の高い比準価格を標準として、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 標準化補正	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 -6.0
	公示価格 131,000 円/㎡	[100.8] / 100	100 [102.0]	100 [105.3]	[100.0] / 100	123,000	環境 0.0	環境 +12.0	
							画地 +2.0	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	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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 121,000 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的] 当市の人口は微減傾向で、今後の中東情勢の展開や日銀の利上げの影響等が注視されるが、不動産市場は全般的に堅調な推移である。				
	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] 地域要因に目立った変化はないが、豊橋駅西地区の住宅地は根強い需要と供給不足が相俟って、地価は依然として強含みである。				
	②変動率 年間 +1.7 % 半年間 %				[個別的] 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13日提出
豊橋(県)-22 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)-22	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 小笠原 貴洋
鑑定評価額	18,600,000 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	77,000 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		豊橋市草間町字郷裏4 2 番 4 外			②地積 (㎡)		184 ()		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)										
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅が多く、アパート等も混在する住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	南栄 700m		(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲			東 80 m、西 150 m、南 100 m、北 60 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 16 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		街路	基準方位北、5m市道	交通施設	南栄駅 西方700m		法令規制	1 中専 (60, 200)								
	⑤地域要因の将来予測		最寄駅から徒歩圏内に位置する熟成した住宅地域で地域要因に大きな変動はなく、今後も需要は安定的かつ地価は横ばい傾向で推移し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		101,000 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南部から南西部に位置する住宅地域であり、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。建築コストや金利の上昇等に伴う先行き不透明感はあるが、最寄駅から徒歩圏内に位置する立地条件や安定した居住環境を背景に需要は安定し、地価は横ばい傾向にある。現下の経済情勢において市場の中心となる価格帯は土地で1, 5 0 0～2, 0 0 0万円、土地建物一体で3, 5 0 0～4, 5 0 0万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。住宅建築を目的とする個人による取引が中心であることから比準価格を採用し、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) 公示標準価格	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	地域要因	街路 +1.0							
	公示価格		105,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{105.0}{100}$	101,000		交通 0.0		交通 0.0							
										環境 0.0		環境 +3.0							
										画地 +5.0		行政 0.0							
										行政 0.0		その他 0.0							
										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 標準化補正	街路	地域要因	街路								
	前年指定基準地の価格			100	100				交通		交通								
										環境		環境							
										画地		行政							
										行政		その他							
										その他									
(10) 対年標準価格等の前	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] 建築コストや金利の上昇等の先行き不透明感、地域間の需要格差も見られるが、豊橋市内の住宅地の需要は概ね堅調に推移している。													
	■ 継続 □ 新規					[地域要因] 最寄駅から徒歩圏内に位置する住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、需要は安定しており、地価は横ばい傾向にある。													
	前年標準価格 101,000 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									
										公示価格				円/㎡					
										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)-23 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)-23	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 穂坂 文雄
鑑定評価額	17,900,000 円		1㎡当たりの価格	96,700 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	76,000 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		豊橋市住吉町5 2 番				②地積 (㎡) ()		185		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 W2		一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域		南西5.5m市道	水道、ガス、下水	豊橋 2.9km		(その他)			
(2)	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 80 m、北 80 m				②標準的使用		戸建住宅地				
近隣地域	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡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 5. 5 m市道		交通施設	豊橋駅 東方2.9km		法令規制	1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域であり、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		戸建住宅地						(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		96,700 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、豊橋駅からやや距離を要するが、市電の電停に近く閑静な住宅地域であるため、良好な居住環境から根強い需要が認められる。需要の中心となる価格帯は、土地で1, 5 0 0万円～2, 0 0 0万円程度、新築戸建住宅で3, 0 0 0万円～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	対象基準地の属する地域は、豊橋駅の東方約2. 9 kmに位置し、一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域であるが、対象基準地は画地規模等から経済合理性を有する収益不動産の想定が不合理であるため、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て、代表標準地との検討を踏まえ、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 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	+1.0 +5.0 +30.0 0.0 0.0
		公示価格 131,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [137.9]	[102.0] 100	96,900						
(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	0.0 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		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(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 96,200 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[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] 一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。								
	②変動率 年間 +0.5 % 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	高木不動産鑑定
豊橋(県)-24	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	9,970,000 円		1㎡当たりの価格	91,500 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]	72,000 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		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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 豊橋市中郷町1 4 5 番 3					②地積 (㎡)	109 ()	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	一般住宅の中にアパート等が見られる既成住宅地域	東3.6m市道	水道、ガス、下水	豊橋1.1km		(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 70 m、南 110 m、北 30 m			②標準的使用 戸建住宅地					
	③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							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準方位 北 3. 6m市道	交通施設	豊橋駅 南方1.1km		法令 1 住居 (60, 160)	規制	
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を中心にアパート等が見られる既成住宅地域であり、利用状況は概ね現状維持で推移すると予測する。豊橋駅から徒歩圏内の住宅地への需要は底堅く、地価はやや強含みで推移すると予測する。							
(3)	最も有効使用の判定 戸建住宅地					(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 91,500 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、豊橋駅から徒歩圏内で、利便性が良好であるので、地価は堅調に推移している。市場の中心価格帯は、土地が1 0 0 ㎡前後で1 0 0 0 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、対象基準地の画地規模が小さく、賃貸用の共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格は求めることはできなかったが、収益性を期待した需要のある地域ではないと言える。従って、比準価格を採用し、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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊橋-28	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 +2.0
	公示価格 92,600 円/㎡	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[102.0] 100	91,900		交通 0.0	交通 -2.0	
(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	環境 +3.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 0.0	行政 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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 90,800 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 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、豊橋駅周辺の堅調な需要の波及効果が見られる。					
	②変動率 年間 +0.8 % 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8年地価調査）

令和8年7月7日提出
豊橋(県)-25 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)-25	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 佐藤 博之
鑑定評価額	12,500,000 円		1㎡当たりの価格	68,800 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]	55,000 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		豊橋市大岩町字荒古5 8 番 4 3				②地積 (㎡)	181 ()	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		準工 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	西5.2m市道	水道、下水	二川 1km		(その他) (特別用途地区)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 300 m、西 200 m、南 50 m、北 200 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 15 m、規模 180 ㎡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 5. 2m市道	交通施設	二川駅 南東方1km		法令規制	準工 (特別用途地区) (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		豊橋市南東部の一般住宅を中心とする住宅地域である。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			0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 68,800 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	同一需給圏の範囲は豊橋市南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周辺に多く見られる工場勤務者によるマイホーム需要があること、また、価格の手ごろ感もあり安定した宅地需要が認められる。需要の中心となる価格帯は土地が1, 100～1, 600万円程度であり、新築戸建が3, 300～4, 300万円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地はアパート事業を行うには規模が小さく経済合理的な賃貸建物が想定できないため収益価格の試算は行わなかった。当該地域における取引は、自用の住宅を取得するためのものが大部分であることから、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、類似の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		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 0.0
	標準地番号 豊橋-2								街路 0.0 交通 0.0 環境 +11.0 画地 0.0 行政 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 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			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	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因	[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。					
	■ 継続 □ 新規				[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。					
	前年標準価格 68,100 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									
	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 +1.0 %	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)-26	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 松島 教
鑑定評価額	16,800,000 円		1㎡当たりの価格	84,600 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	68,000 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		豊橋市北島町字北島2 4 番 3			②地積 (㎡)	198 ()	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		準工 (60, 200) 準防 (その他) (特別用途地区) (70, 200)	
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅の中に共同住宅、事務所等が混在する既成の住宅地域	北4.5m市道	水道、ガス、下水	豊橋 1.3km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 140 m、南 50 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 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 4. 5 m市道	交通施設	豊橋駅 北方1.3km	法令規制	準工 (特別用途地区) (70, 200) 準防
	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 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 84,600 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、豊橋市の中心市街地周辺の住宅地域である。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。中心市街地に比較的近く、土地総額に値頃感も認められることから、需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、土地で1 3 0 0万円～1 8 0 0万円程度、新築戸建住宅で3 5 0 0万円～4 0 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	画地規模が小さく、経済合理性の観点から賃貸住宅の想定は困難であることから、収益還元法は適用できなかった。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、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、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 +3.0
	標準地番号 豊橋-39							交通 0.0		交通 +1.0
	公示価格 98,100 円/㎡	$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{116.5}$	$\frac{100.0}{100}$	84,500	環境 0.0	環境 +12.0		
							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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			交通		交通
							環境	環境		
							画地	行政		
							行政	その他		
							その他			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 84,400 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 公示価格 円/㎡				地域要因 住宅地域として熟成しており、地域の状況に変化は認められないが、中心市街地の地価が上昇している中で割安感が顕在化している。					
	②変動率 年間 +0.2 % 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)-27 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)-27	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
鑑定評価額	13,600,000 円	1㎡当たりの価格	62,000 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		豊橋市南大清水町字元町1 0 9 番 1				②地積 (㎡)		220 ()	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	住宅 W2		中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域		南5m市道	水道、ガス	大清水 350m		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 0 m、北 40 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 14 m、奥行 約 15 m、規模 210 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性		特記 特にない		
		事項	街路		5m市道		交通施設	大清水駅 東方350m		法令規制	「調区」 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域内に位置する既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はないが、鉄道駅や生活利便施設への接近性が良好であることから需要は堅調であり、地価は横ばいなし若干上昇基調で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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 62,000 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、豊橋市外延部に位置する市街化調整区域内の住宅地域であり、主たる需要者は自己用住宅の取得を目的とする一次取得者層である。当該近隣地域は市街化調整区域内に位置するものの、鉄道駅や生活利便施設への接近性に優れ、周辺地域における宅地開発も進展していることから需要は底堅く、地価は緩やかな上昇傾向にある。なお、土地の形状、規模及び街路条件等により取引価格には幅があり、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、代替競争関係の強い取引事例から比準して求めた、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は、公法上の規制等により収益還元法を適用できなかったため試算しなかった。当該地域は自己使用目的の取引が中心であり、市場における取引価格を指標として価格形成が行われる地域である。よって、比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえるとともに、単価と総額との関連にも留意し、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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 豊橋-21							交通 0.0	交通 -4.0		
	公示価格 54,500 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{86.3}$	$\frac{100.0}{100}$	61,900		環境 0.0	環境 -11.0		
								画地 +2.0	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/㎡							交通	交通		
								環境	環境		
								画地	行政		
								行政	その他		
								その他			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☐ 継続 ☒ 新規 前年標準価格 円/㎡			③価格変動要因の	[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 円/㎡				[地域要因] 特筆すべき変動は認められないが、駅に近く利便施設も充実していることから需要は底堅く、地価は緩やかな上昇基調で推移している。						
	②変動率 年間 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						