

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月13日提出
豊川(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター
豊川(県)-1	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	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	75,000 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)路線価又は倍率	[令和8年1月] 57,000 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 豊川市本野ヶ原4丁目71番				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 住居 (60, 200)		
	1:1.2	住宅W2	一般住宅の中に空地も見られる住宅地域	南東8m市道	水道、ガス、下水	三河一宮1.2km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 130 m、西 50 m、南 25 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 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	街路 基準方位 北 8.0m市道	交通施設	三河一宮駅 南西方1.2km	法令 1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測 最寄駅からはやや離れるが区画整然とした住宅地域で需要は安定しており、地価は横ばい傾向で推移していくものと予測する。								
(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 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 75,000 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	同一需給圏は豊川市北部から北東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。当該近隣地域は地域要因に大きな変動はないが、比較的良好な居住環境を背景として需要は安定しており、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1,000～1,500万円、土地建物一体で3,000～4,000万円程度と把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係の強い取引事例から比準して求めたものであり、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は対象基準地の画地条件等より求めることができなかった。自用目的での個人による取引が中心であり、市場における交換価値で価格が形成され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) 公示価格	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 豊川-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	⑧ 地域要因 街路 -3.0 交通 +16.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 98,500 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{138.4}$	$\frac{105.0}{100}$	74,700			
(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	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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(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 75,000 円/㎡			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、地域間格差もあって、豊川市内の住宅地の需要はやや二極化の傾向にある。				
	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、比較的良好な居住環境を背景に需要は安定しており、地価は横ばい傾向にある。				
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛三不動産鑑定
豊川(県)-2	愛知県	愛知第1 1	氏名	不動産鑑定士 伴野 幸宏
鑑定評価額	17,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	77,100 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]	62,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 26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所在地番並びに「住居表示」等		豊川市御油町栗木山1 8 9 番				②地積 (㎡)	224 ()	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, 150)								
	1:2.5	住宅 W2	区画整理後の空地も見られる住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	御油 1.1km		(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 250 m、南 200 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 22 m、規模		220 ㎡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	御油駅 西方1.1km	法令規制	1 中専 (60, 150)							
	⑤地域要因の将来予測		区画整理済の住宅地域で空地も少なくなりつつあり、当面はほぼ現状維持にて推移するものと見込まれる。													
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地				(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 77,100 円/㎡			(4)対象基準地の個別的要因		方位 0.0							
			収益還元法	収益価格 14,200 円/㎡												
			原価法	積算価格 / 円/㎡												
			開発法	開発法による価格 / 円/㎡												
(6)	市場の特性		同一需給圏は主として豊川市西部周辺の住宅地域一円である。需要者は豊川市在住の市内基幹産業の従業者を中心として隣接市からの移住も見られる。当該地域は豊川市中心部から離れているが、区画整然とした良好な住環境を持ち、割安感を有することから需要は堅調で、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1 7 0 0万円程度。新築建売住宅は3 8 0 0万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) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	豊川-3	②時点修正	100 [105.0]	③標準化補正	100 [107.1]	④地域要因の比較	100 [100.0]	⑤個別的要因の比較	100 [100.0]	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	76,300	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 -1.0 交通 +5.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 85,800 円/㎡		[100.0] 100	[105.0] 100	[107.1] 100	[100.0] 100	76,300	76,300	76,300	76,300	76,300	76,300	76,300	76,300	76,300	76,300
(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	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 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				③価格形成要因の変動状況		一般的要因									
	■ 継続 □ 新規				前年標準価格 77,100 円/㎡		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				標準地番号 公示価格 円/㎡		地域要因									
	□ 代表標準地 □ 標準地				標準地番号 公示価格 円/㎡		個別的要因									
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %						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
豊川(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古田不動産鑑定事務所
豊川(県)-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	98,500 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6日	(6)路線価	[令和8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8年6月25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 豊川市諏訪4丁目265番1	②地積 (㎡)	177	⑨法令上の規制等	2住居 (60, 200)
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 北4m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水
				⑧主要な交通施設との接近の状況 諏訪町500m	(その他) (60, 160)
(2) 近隣地域	①範囲 東80m、西200m、南100m、北100m	②標準的使用 低層住宅地	③標準的画地の形状等 間口約12m、奥行約15m、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4m市道	交通施設 諏訪町駅北西方500m	法令規制 2住居(60, 160)	
	⑤地域要因の将来予測 市中心部に位置する既成の住宅地域であり、今後とも現状を維持しつつ推移するものと見込まれる。地価水準は、今後とも安定的に推移するものと予測する。				
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地	(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 98,500 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、主に豊川市の中心部に位置する住宅地域である。需要者の中心は、豊川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、市中心部に在り、生活利便性等の比較的良好な区画整然とした住宅地域であり、住宅地需要は安定的に推移している。市場の中心となる価格帯は、土地は総額1,500万円～1,800万円前後、新築戸建住宅では3,000万円～3,500万円前後が中心である。				
(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、価格率連性を有する複数の成約事例との比較に基づき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 豊川-4 公示価格 98,500 円/㎡	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 [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/㎡) 98,500	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	⑧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	⑨個別的要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	⑩公示価格 98,500 円/㎡
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	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/㎡) 98,500	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	⑧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	⑨個別的要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	⑩公示価格 98,500 円/㎡
(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 98,500 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 豊川-4 公示価格 98,500 円/㎡	②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %	③価格変動要因 一般的要因 [] 地域要因 [] 個別的要因 []	④変動要因 当市不動産市況は比較的稳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。 地域要因に特段の変化は認められないが、市中心部の利便性等の比較的良好な地域であり、需要は概ね安定的に推移している。 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
豊川(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
豊川(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	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	71,300 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)路線価又は倍率	[令和8年1月] 路線価又は倍率	56,000 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		豊川市住吉町2丁目91番				②地積 (㎡) ()		173		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)		
	1:2.5	住宅 W2		一般住宅のほかにアパート等が見られる区画整理済の住宅地域		南西6m市道	水道、下水	豊川 1.4km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 60 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 9 m、奥行 約 20 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、6m市道	交通施設	豊川駅 南東方1.4km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		区画整然とした戸建住宅地域であり、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 71,300 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旧豊川市内の住宅地域である。需要者は市内に在住する1次取得者層及び買い替え層が中心で、一部隣接市等からの転入者も見られる。最寄駅から徒歩圏外ではあるが、街区の整った住宅地域であり、不動産需要は底堅く、地価は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、新築戸建住宅は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			一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、アパート等の収益物件も見られるが、経済合理的観点から経営が可能となる共同住宅の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。居住性及び快適性が重視される住宅地域であり、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格形成されることが一般的であることから、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を採用し、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) 公示標準価格	① 代表標準地 標準地番号 豊川-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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0	
								交通 0.0	交通 +9.0			
								環境 0.0	環境 +32.0			
								画地 0.0	行政 0.0			
								行政 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 0.0	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通 0.0	交通			
								環境 0.0	環境			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因の	一般的要因 豊川市において人口は微減傾向、世帯数は増加傾向にある。不動産取引件数は増加傾向であり、取引は全般に底堅い動きをしている。							
	■ 継続 □ 新規				地域要因 区画整然とした戸建住宅地域であり、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。							
	前年標準価格 71,300 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											
	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	株式会社愛三不動産鑑定
豊川(県)-5	愛知県	愛知第1 1	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
鑑定評価額	12,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	73,800 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]	59,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 30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		豊川市白鳥町下郷中67番5			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)						
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅の中に農地 も見られる住宅地域		北東5m市道		水道、 下水		国府 1.1km		(その他)						
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 280 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 11 m、奥行 約 15 m、規模				165 ㎡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		国府駅 南東方1.1km	法令 規制	1 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測		農地も残る住宅地域であり、今後も漸次熟成していくものと予測する。国府駅及び八幡駅周辺の利便性向上を背景に需要は底堅く、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		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			73,800 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		同一需給圏は名鉄名古屋本線および名鉄豊川線沿線の住宅地域であり、需要者の中心は市内居住の一次取得者層である。当該近隣地域に係る地域要因に変動は認められないが、周辺宅地開発の進展や市内の堅調な住宅需要を背景に取引市場は総じて安定して推移している。中心価格帯は、土地単体で1,000万円～1,400万円程度、土地建物一体で3,500万円前後と把握されるが、建築費等の上昇を背景に、土地建物一体の総額は上昇傾向にある。															
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		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及び最有効使用等の観点から試算しなかった。当該近隣地域は居住の快適性を重視する個人需要者による取引が中心であることから、市場性を反映した比準価格を採用し、地価公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、単価と総額との関係にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示 価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊川-3		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 -2.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 85,800 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$		$\frac{100}{105.0}$		$\frac{100}{111.7}$		$\frac{100.0}{100}$		73,200							
(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 年 標準 価格 等 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 72,800 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況		[一般的 要因] 道路交通網の整備や企業立地の進展等を背景に住宅需要は底堅く、当市の不動産市況は総じて堅調に推移している。											
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						[地域 要因] 豊川西部土地区画整理事業の進捗、国府・八幡駅周辺の利便性向上の影響下、当地域周辺地価の緩やかな上昇傾向が継続している。											
	②変動率 年間 +1.4 % 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
豊川(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名成鑑定調査事務所
豊川(県)-6	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	93,300 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	75,000 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		豊川市金塚町1丁目37番2				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		1 住居 (60, 200) 準防		
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅の中に未利用地も見られる住宅地域		北西6m市道	水道、 ガス、 下水	稲荷口 350m		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 250 m、南 20 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 11 m、奥行 約 17 m、規模 190 ㎡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	稲荷口駅 南西方350m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅の中に未利用地も見られる戸建住宅地域であり、今後は住宅の疎密度が高まっ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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 93,300 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
	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旧豊川市内の住宅地域である。需要者の中心は、需要者は市内に在住する1次取得者層及び買い替え層が中心で、一部隣接市等からの転入者も見られる。大型商業施設に近く生活利便性が良好であり、不動産需要は底堅く、地価は地価は概ね横這いで推移している。土地は1,000～2,000万円程度、新築戸建住宅は3,000～4,000万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	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域であり、アパート等の収益物件も見られるが、経済合理的観点から経営が可能となる共同住宅の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。居住性及び快適性が重視される住宅地域であり、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格形成されることが一般的であることから、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を採用し、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) 公示標準価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊川-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対象基準地の標準価格(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 98,500 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{106.0}$	$\frac{100.0}{100}$	92,900		交通	0.0		交通	+3.0
(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	+5.0
	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
								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 前年標準価格 93,300 円/㎡			③価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 豊川市において人口は微減傾向、世帯数は増加傾向にある。不動産取引件数は増加傾向であり、取引は全般に底堅い動きをしている。							
	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] 区画整然とした戸建住宅地域であり、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
豊川(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
豊川(県)-7	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
鑑定評価額	18,300,000 円	1㎡当たりの価格	76,200 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	60,000 円/㎡ 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		豊川市一宮町社1 1 9 番外			②地積 (㎡)		240 ()	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		一般住宅を中心とする土地区画整理済の住宅地域	南西6m市道	水道、下水	三河一宮 800m		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲			東 50 m、西 50 m、南 150 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 10 m、奥行 約 24 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	三河一宮駅 北東方800m	法令規制	1 住居 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測		国道背後の区画整理された既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、利用状況及び地価水準とも概ね現状を維持しつつ推移するものと予測する。											
(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 +2.0						
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		76,200 円/㎡								
			収益還元法	収益価格		16,800 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			同一需給圏は豊川市内の住宅地域であり、需要者は市内や周辺地域の一次取得者層が中心である。当市の住宅地需要は住環境、利便性、災害リスク等によって大きな地域差が認められる。対象基準地は旧一宮町内に位置し、市中心部への接近性にやや劣るため地価は弱含みで推移したが、近時は熟成度や総額面の値頃感等から横ばい傾向にある。中心価格帯は対象基準地の画地規模で1, 8 0 0万円前後と把握されるが、建売物件の供給は少なく総額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市場性を反映した価格である。一方、収益価格は、土地残余法を適用して試算したが、対象基準地周辺では自用目的の戸建住宅を中心に価格形成がなされ、賃貸市場も未成熟で建物投資に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に求められた。したがって、本件では比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)	公示標準価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	豊川-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対象基準地の標準価格 (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	98,500 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{131.9}$	$\frac{102.0}{100}$	76,200	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
(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 0.0	地域要因	街路 -2.0		
		前年指定基準地の価格	円/㎡	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100	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	[一般的要因] 道路交通網の整備や企業立地の進展等を背景に住宅需要は底堅く、当市の不動産市況は総じて堅調に推移している。								
		■ 継続 □ 新規				[地域要因] 国道沿いでは道路整備が進むものの、背後の既成住宅地域に特段の変動は認められない。								
		前年標準価格 76,200 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	0.0 %	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
豊川(県)-8 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
豊川(県)-8	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	10,700,000 円		1㎡当たりの価格	72,500 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] 路線価又は倍率 倍率種別	57,000 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		豊川市小田渚町野畔9番10			②地積 (㎡)		148 ()	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	一般住宅の中に空地 等が見られる住宅地 域	南西6m市道	水道、 ガス、 下水	小田渚 100m		(その他)		
(2)	①範囲			東 200 m、西 100 m、南 100 m、北 170 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 6m市道	交通 施設	小田渚駅 南東方100m	法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域であり、地域要因に変化を及ぼす特段の要因は見られないため、当面は現状維持で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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			72,500 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	同一需給圏は豊川市の住宅地域。需要者の中心は、豊川市及び周辺市町村に居住する一次取得者層である。豊川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つつあり、対象基準地は、市中心部に比較的近く利便性が高いが、水害リスクのイメージ等により、地価は横ばい傾向にとどまっている。市場の中心価格帯は、土地が150㎡前後で1000万強円程度であるが、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、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 規 準 価 格 と した 価 格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊川-3	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 -1.0 交通 -4.0 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 85,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [115.0]	[102.0] 100	72,500				
(9) 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 年の標準価格等 の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 72,500 円/㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的] 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] 地域要因に特段の変動はない。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] 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	さとう鑑定調査
豊川(県)-9	愛知県	愛知第1 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 博之
鑑定評価額	10,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	96,500 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 5日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	74,000 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 豊川市金屋元町1丁目77番5					②地積 (㎡)		107 ()		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				
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅を中 心にマンションも見 られる住宅地域	南東6m市道	水道、 ガス、 下水	豊川 1.3km			(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m			②標準的使用							
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 11 m、規模		110 ㎡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	豊川駅 西方1.3km		法令 規制	1 住居 (60, 200) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測	豊川市の中心部に近い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					(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			96,500 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	同一需給圏の範囲は豊川市中心部に近い利便性に優れた住宅地域である。需要の中心は豊川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。一部隣接市からの需要も認められる。市内幹線道路に近く、居住環境も優れていることから安定した宅地需要は認められる。需要の中心となる価格帯は土地が1,000～1,500万円程度であり、新築戸建が3,600～4,300万円程度である。												
(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、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 とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊川-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	街路	0.0	地域	街路	-2.0
	公示価格 98,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	[105.0] 100	96,700		標準化 補正	交通	0.0	要因	交通
(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	環境	0.0		環境	+6.0
	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 96,500 円/㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[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。								
	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	株式会社愛三不動産鑑定
豊川(県)-10	愛知県	愛知第1 1	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
鑑定評価額	9,360,000 円		1 m ² 当たりの価格	72,000 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]	58,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 30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		豊川市伊奈町出口93番2			②地積 (㎡)	130 ()	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, 150)			
	1.5:1	住宅W2	一般住宅の中に農地が見られる住宅地域	北東5m市道	水道、下水	西小坂井550m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 120 m、南 30 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 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、5m市道	交通施設	西小坂井駅 西方550m		法令 規制	1 中専 (60, 150)		
	⑤地域要因の将来予測		農地も残る鉄道駅に近い住宅地域であり、今後も住宅地域として漸次熟成していくものと予測する。地縁を有する需要者を中心とした需給が形成されており、地価は横ばいしないし若干弱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 72,000 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		同一需給圏は主として旧小坂井町地区一円の住宅地域であり、需要者は地縁性を有する一次取得者が中心である。狭あいな街路が多く街区整備にやや難が認められるものの、鉄道駅への接近性は比較的良好である。需給は概ね均衡しているが、建築費高騰等を背景に総額重視の傾向が強く、中心価格帯は土地で900万～1,200万円程度、土地建物一体で2,800万～3,500万円程度と把握されるが、このうち一体の取引総額は今のところやや上昇傾向にある。								
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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な価格である。対象基準地は画地規模が小さく、賃貸共同住宅の建築に適さないため収益還元法は適用しなかった。当該地域は自己使用目的の取引が中心で市場における交換価値が重視されることから、比準価格を採用し、代表標準地との均衡を踏まえ、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 豊川-3		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 85,800 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{113.2}$	$\frac{100.0}{100}$	72,200		交通 0.0		交通 +2.0
									環境 0.0		環境 +11.0
									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	地域要因	街路
	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		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	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 72,600 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 道路交通網の整備や企業立地の進展等を背景に住宅需要は底堅く、当市の不動産市況は総じて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 円/㎡				[地域要因] 利用状況に特段の変化は認められないが、市内における相対的な選好性は高くなく、需要は地縁性を有する個人を中心に推移している。						
	公示価格				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -0.8 % 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
豊川(県) -11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	高木不動産鑑定
豊川(県) -11	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	14,100,000 円		1㎡当たりの価格	85,800 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	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		豊川市新青馬町5丁目3番3外				②地積 (㎡)		164 ()		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) 準防					
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域		南5.5m市道	水道、 ガス、 下水	国府 750m		(その他) (70, 200)					
(2)	①範囲				東 60 m、西 160 m、南 120 m、北 150 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 11 m、奥行 約 15 m、規模 165 ㎡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 5.5m市道		交通 施設		国府駅 南西方750m		法令 規制	1 中専 (70, 200) 準防
	⑤地域要因の 将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域で、今後も現状維持で推移していくと予測する。国府駅に近く、安定した 需要が見込まれ、地価は、安定的に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 +5.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 85,800 円/㎡						(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 +5.0			
	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、豊川市の住宅地域。需要者の中心は、豊川市に居住する一次取得者層であり、市外からの流入も見られ る。豊川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、国府駅に近く利便 性が高いため、地価は堅調に推移している。市場の中心価格帯は、土地が160㎡前後で1400万円程度であるが、 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、前年価格等からの価格変動にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 豊川-3		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 85,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	85,800			交通 0.0		交通 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	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 +5.0		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 85,800 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的] 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 豊川-3 公示価格 85,800 円/㎡					[地 域] 地域要因に特段の変動はない。地価は安定的に推移している 。								
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %					[個 別 的] 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	
豊川(県)-12	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	鳥居 信行
鑑定評価額	9,950,000 円		1㎡当たりの価格		44,400 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2日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	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		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		豊川市赤坂台9 2 1 番			②地積 (㎡)	224 ()	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 (50, 100)	
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	名電赤坂 1.6km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 200 m、南 150 m、北 70 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 15 m、奥行 約 15 m、規模 225 ㎡程度、形状 正方形						
	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	名電赤坂駅 北方1.6km	法令規制 1 低専 (50, 100)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶほぼ完成された住宅団地で、今後も現状のまま推移するものと見込まれるが、郊外に位置し生活利便性に劣る為、地価水準の下落傾向が続くものと予測する。							
(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 44,400 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、当市の市街化区域内の中でも、主に名鉄名古屋本線沿線の住宅地域である。需要者は、当地域と地縁性のある市の内外に居住する一次取得者層が中心である。当地域は、郊外かつ高台に位置する閑静な住宅団地であるが、鉄道駅や市街地からやや離れ、生活利便性に劣るため需要は依然として弱含みである。ほぼ完成された住宅団地のため供給は少ないが、需要の中心となるのは、更地化された土地で1, 0 0 0万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、郊外に位置する自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、貸家等は殆ど皆無で、賃貸借市場は未成熟であるため収益還元法は非適用とした。従って、ここで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比準価格を採用し、あわせて周辺公示価格との均衡、最近の市場動向等にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	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 豊川-22							交通 0.0	
	公示価格 51,600 円/㎡	[99.8] 100	100 [98.9]	100 [123.2]	[105.0] 100	44,400	環境 0.0	環境 +14.0	
							画地 -1.1	行政 +3.0	
							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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			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			③ 価格変動状況 要因	[一般的] 当市の人口は横這い傾向。中東情勢の展開や日銀利上げの影響など景気の先行きは不透明であるが、不動産市場は概ね堅調な推移である。				
	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				[地 域] 特段の変化はないが、需要者は交通利便性等に優る市街地への選好性が強く、郊外に位置する当地域の地価は依然として弱含みである。				
	標準地番号 公示価格 円/㎡				[個別的] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 -0.4 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社テクナス
豊川(県)-13	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 市川 隆治
鑑定評価額	8,150,000 円		1㎡当たりの価格	33,800 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	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月12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		豊川市御津町赤根百々57番5外				②地積 (㎡)		241 ()		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)
	1:1.5	住宅 W2		農地の中に一般住宅 が散在する住宅地域		北東3.5m市道		水道、 下水		愛知御津 1.8km		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 300 m、南 350 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	3. 5 m市道		交通 施設	愛知御津駅 北西方1.8km		法令 規制	「調区」 (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測		市街化調整区域のため、当面は現状の地域性を維持しつつ推移すると予測した。郊外に存することから需要は弱含みと予測した。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地の 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 33,800 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		同一需給圏は豊川市内の市街化調整区域に存する住宅地域である。需要者は地縁性を有する個人が中心である。中心市街地から離れた旧来からの集落地域で、街路の配置や系統連続性はやや劣るが、23号バイパスに近い集落地域として一定の需要が認められる。近年の建築費高騰等の影響から地価は下落に転じている。需要の中心は、土地で1,000万円程度、新築戸建住宅で2,000万円～2,500万円程度である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は集落的特性を有し地域内にアパート等収益物件はなく、公法規制により賃貸物件を新たに建設することは難しいため、賃貸市場が未成熟として収益還元法は適用しなかった。よって、最近の不動産市場の動向を反映した実証的な比準価格を採用し、周辺標準地との均衡を踏まえ、更に単価と総額との関連を考慮して鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊川-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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +3.0 交通 +4.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 40,400 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{118.9}$	$\frac{100.0}{100}$	33,600						
(9) 指定 から の 検 討 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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$							
(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 33,900 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因 当市は人口減少傾向にあるものの、減少率は県全体の平均に 比べ低位である。高齢化率は緩やかな上昇を示している。							
	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 特に変化を促す地域要因は見られない。							
	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
豊川(県)-14 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
豊川(県)-14	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 佐藤 博之
鑑定評価額	5,520,000 円	1㎡当たりの価格	25,200 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5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27日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		豊川市萩町雨田6番4			②地積 (㎡)	219 ()	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 W1	農家住宅、一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域	南2.5m市道	水道、下水	名電赤坂 2.4km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 50 m、南 0 m、北 40 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 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 2.5m市道	交通施設	名電赤坂駅 北東方2.4km		法令規制	「調区」 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	豊川市北西部に位置する市街化調整区域の住宅地域である。一般住宅、農家住宅が混在する地域であり、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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 25,200 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	同一需給圏の範囲は豊川市内市街化調整区域の住宅地域である。需要の中心は豊川市に地縁性を有する個人である。同地域においては人口の減少、若年層の流出が続いているものの、価格水準が低いことからある程度の需要は認められる。市街化調整区域の宅地取引事例数は少なく、また、画地規模にバラツキがあるため、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農家住宅を中心とする地域である。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 +3.0	
	標準地番号 豊川-29							街路 0.0	交通 0.0		交通 +4.0	
	公示価格 31,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [126.4]	[100.0] 100	25,200		環境 0.0	環境 +18.0			
								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	
								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			街路 交通 環境 画地 行政 その他	交通 環境 行政 その他		
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 郊外の市街化調整区域の住宅地域は人口減少、若年層の流出が続いており、地価水準は弱含みである。							
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 一般住宅、農家住宅を中心とする旧来からの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 25,200 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 0.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	高木不動産鑑定
豊川(県)-15	愛知県	愛知第1 1	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	16,100,000 円		1㎡当たりの価格	69,000 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]	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	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所在地及び地番並びに「住居表示」等 豊川市御津町西方中屋敷 8 2 番 5 外					②地積 (㎡)	234 ()	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			1 住居 (60, 200)	
	台形 1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅のほかに店舗、小工場等が混在する既成住宅地域	南東5m市道	水道、下水	愛知御津 650m			(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 110 m、南 60 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 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 5m市道	交通施設	愛知御津駅 南西方650m		法令 規制	1 住居 (60, 200)	
⑤地域要因の将来予測		旧来からの混在住宅地域であり、地域要因に変化を及ぼす特段の要因は見られないため、当面は現状維持で推移するものと予測する。								
(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	形状 方位	-1.0 +5.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 69,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 10,100 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	同一需給圏は豊川市の住宅地域。需要者の中心は、豊川市及び周辺市町村に居住する一次取得者層である。豊川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つつある。対象基準地は、旧御津町にあり、市中心部への接近性に劣るため、地価はやや弱含みに推移してきたが、昨今は横ばい傾向になっている。市場の中心価格帯は、土地が240㎡前後で1600万円程度であるが、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 豊川-3	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 0.0 交通 +4.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 85,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [122.7]	[104.0] 100	69,300				
(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/㎡	[] 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 69,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的] 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] 地域要因に特段の変動はない。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] 個別的要因に変動はない。					