

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)-16 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)-16	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	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	81,700 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	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		豊川市東曙町5 6 番			②地積 (㎡)		199 ()		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)					
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅の多い 区画整然とした住宅 地域	北西8m市道	水道、 ガス、 下水	豊川 1.7km		(その他) (特別用途地区)					
(2) 近隣 地域	①範囲			東 30 m、西 150 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 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、 8m市道	交通 施設	豊川駅 北方1.7km		法令 規制	準工 (特別用途地区) (60, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測		一般住宅を主体とする区画整然とした住宅地域であり、安定した需要に基づき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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		81,700 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ＪＲ飯田線及び名鉄豊川線沿線の住宅地域であり、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。地域要因に大きな変動はなく、一部先行き不透明感はあるものの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。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１，２００ ～１，７００万円、土地建物一体で３，２００～４，２００万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。投資目的ではなく個人による自用 目的での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、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 規 格 標準とした 価格を	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 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	-3.0 +9.0 +14.0 0.0 0.0
	公示価格 98,500 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{120.5}$	$\frac{100.0}{100}$	81,700						
(9) 指定 からの 基準地 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 年 標 準 基準地 価格等 の前 検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 81,700 円/㎡			③ 価格 変動 形成 要因 の	[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 に需要は安定的かつ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	ホサカパートナーズ合同会社
豊川(県)-17	愛知県	愛知第1 1	氏名	不動産鑑定士 穂坂 文雄
鑑定評価額	7,650,000 円		1 ㎡当たりの価格	37,500 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]	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 豊川市豊津町神ノ木109番4					②地積 (㎡)	204 ()	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	農家住宅と一般住宅 等が混在する住宅地 域	南4m市道	水道、 下水	三河一宮 2.2km			(その他)				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 100 m、西 250 m、南 150 m、北 0 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 11 m、奥行 約 18 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	4m市道	交通 施設	三河一宮駅 東方2.2km		法令 規制	「調区」 (60, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は、農家住宅と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					戸建住宅地		(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		37,500 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、主に東三河における市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は、地縁的選考性が強く、地元 在住の一次取得者が中心である。旧来からの農家集落のため需要者は限定的である。そこで、市場の需給動向は、やや 弱含みであり、地価水準もやや下落傾向にある。需要の中心となる価格帯としては、市場が限定的であり、規模、立地 条件等により需要の強弱に開差があるため、中心となる価格帯を見出すことが困難な状況である。											
(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、三河一宮駅の東方約2.2kmに位置し、農家住宅と一般住宅等が混在する住宅地域であり、 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 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-18								交通	0.0		交通	+2.0
(9) 指定 基準 地 の 前	公示価格	[100.0]	100	100	[100.0]	37,400			環境	0.0		環境	-25.0
	28,900 円/㎡	100	[100.0]	[77.3]	100				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	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	
(10) 対象 基準 地 の 前	円/㎡	[]	[]	[]	[]				環境			環境	
		100	[]	[]	100				画地			行政	
									行政			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 37,600 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 豊川市は愛知県の南東における交通の要衝として発展し、近年人口は微減傾向にあるが、不動産市場においては二極化が 顕在化している。								
	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] 農家住宅と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 -0.3 % 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	ホサカパートナーズ合同会社
豊川(県)-18	愛知県	愛知第1 1	氏名	不動産鑑定士 穂坂 文雄
鑑定評価額	8,920,000 円		1 m ² 当たりの価格	38,600 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 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所在及び地番並びに 「住居表示」等				豊川市長草町連田 8 5 番 2		②地積 (㎡)	231 ()	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)				
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅、 農地等が混在する 住宅地域	西7m市道	水道、 下水	豊川 3.3km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 100 m、南 100 m、北 200 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 15 m、奥行 約 20 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	7m市道	交通 施設	豊川駅 北方3.3km	法令 規制	「調区」 (60, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は、一般住宅、農家住宅、農地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		38,600 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											
(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、豊川駅の北方約3.3kmに位置し、一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域であり、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 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 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 豊川-16											
(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 価格等の 検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 38,600 円/㎡			③ 価格形成 要因の 変動状況	[一般的 要因] 豊川市は愛知県の南東における交通の要衝として発展し、近年人口は微減傾向にあるが、不動産市場においては二極化が顕在化している。							
	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] 一般住宅、農家住宅、農地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。							

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)5-1 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
豊川(県)5-1	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 穂坂 文雄
鑑定評価額	18,700,000 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	81,000 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		豊川市南大通5丁目33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		近商 (80, 200) 準防		
	1:3	店舗兼住宅 S3		店舗、営業所等が建 ち並ぶ路線商業地域		北東24m県道	水道、 ガス、 下水	諏訪町 450m		(その他) (90, 200)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 0 m、南 250 m、北 80 m				②標準的使用		中低層店舗事務所併用地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 25 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 2 4 m県道 路		交通 施設	諏訪町駅 南東方450m		法令 規制	近商 (90, 200) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は、店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域であり、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		中低層店舗事務所併用地					(4)対象基準地 の個別的要 因	ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		101,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		41,300 円/㎡							
	原価法		積算価格		／ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は、豊川市のほか周辺市等における東三河の商業地域である。需要者の中心は、豊川市等の東三河を基盤とする個人事業主や法人等が主である。市場における需給動向は、正岡地区等の郊外型の大型店舗との競争に晒されているが、需給バランスは均衡している。又、取引には事業用定期借地に基づくものが見られる中、規模、立地条件等により需要の強弱に開差があるため、中心となる価格帯を見出すことが困難な状況である。											
(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、南大通り沿いに店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域であるが、自己使用目的の物件が中心となっている地域であるため、賃貸事業の収支が芳しくない。よって、収益価格は低位に求められた。ここで、収益価格には多くの想定要素が含まれているため、収益価格を参考に留め、実際の取引であり実証的且つ市場性を反映した比準価格を重視し、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 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5-6		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 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 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 +3.0 環境 -8.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	公示価格 98,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.6]	[100.0] 100	101,000					
(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 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 101,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 豊川市は愛知県の南東における交通の要衝として発展し、近年人口は微減傾向にあるが、不動産市場においては二極化が顕在化している。							
	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] 店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。							
					[個別的] 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)5-2 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)5-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	32,200,000 円	1㎡当たりの価格	97,500 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	76,000 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		豊川市馬場町御堂前7 1 番			②地積 (㎡) ()		330		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200) 準防 (その他) (90, 200)	
	1:1	店舗兼住宅 W2		店舗及び飲食店が建ち並ぶ路線商業地域		北22m県道、西側道		水道、ガス、下水	豊川 670m			
(2) 近隣地域	①範囲			東 90 m、西 120 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用		低層店舗地			
	③標準的画地の形状等			間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性		特記事項	特にない		街路	2 2 m県道		交通施設	豊川駅 南東方670m		法令規制 近商 (90, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		市内幹線道路沿いの路線商業地域で、豊川駅東土地区画整理事業の影響等により、背後住宅地は漸次熟成しているが、当地域の商況に大きな変化は見られず、地価水準についても、当面は安定的に推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定			低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				97,500 円/㎡					
	収益還元法		収益価格				55,100 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、主に豊川市内の幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、主に地元事業者や沿道型サービス業者等の法人である。近在する土地区画整理事業により背後住宅地の熟成が進み、近隣地域においても需要は概ね安定的に推移している。取引価格水準は、商業地域では、地域の繁華性、画地規模、需要者の属性や取引当事者の事情等により個別的に形成される傾向にあり幅広く中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、価格率連性を有する成約事例より求めた市場実勢を反映した価格である。収益価格は、賃貸用建物を想定し求めた収益性を反映した価格であるが、土地価格に見合う賃料が収受できず低位に求められた。近隣地域においては、自己業務目的での需要者が中心であり、市場での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、収益価格は参考に止め、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 標準地番号		豊川5-2		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 0.0 交通 +4.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		96,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	[102.0] 100	97,700			
(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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 97,500 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 当市不動産市況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、近在土地区画整理事業により背後住宅地の熟成が進み、近隣地域においても需要は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 %								

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)5-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 市川 隆治
鑑定評価額	31,100,000 円		1㎡当たりの価格	96,600 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	77,000 円/㎡ 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		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		豊川市中央通4丁目7番				②地積 (㎡)	322 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200) 準防 (その他) (90, 200)	
	1:2.5	事務所 S1		店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域		北15.5m県道	水道、ガス、下水	稲荷口 680m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 200 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用		低層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 25 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	15.5m県道	交通施設	稲荷口駅 北西方680m		法令規制	近商 (90, 200) 準防
	⑤地域要因の将来予測		店舗、事務所等が見られる準幹線道路沿いの普通商業地域であり、用途面の変化はなく今後も現状を維持していくものと予測した。地価水準は安定基調で推移するものと思われる。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地						(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 97,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 58,300 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は主として豊川市内の準幹線道路沿いに形成された商業地域と判定した。需要者は飲食、小売、サービス業等を営む中小法人、個人事業主等が中心であり、全国的に店舗展開する法人等もみられる。商業地域として一定の繁華性が維持され背後の顧客人口も多いことから、需要は安定的に推移している。当地域の取引で中心となる価格帯は、画地規模や取引目的によりまちまちのため把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格においては、市内の路線沿いの取引を中心に採用し説得力の高い価格が求められた。近隣地域での取引は自用目的が中心であり、賃貸市場が未成熟であることを考慮し、比準価格に比べて収益価格の説得力がやや劣ると判断した。従って、本件では収益価格は参考に留め、比準価格を重視し、公示地と同一地点のため半年間の変動率にも留意の上、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 標準地番号 豊川5-2		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 96,600 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100.0}{100}$	96,600		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			
(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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{/}$			交通		交通
								環境	環境		
								画地	行政		
								行政	その他		
								その他			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 96,600 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因	[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 豊川5-2 公示価格 96,600 円/㎡					[地域要因] 通称姫街道沿いに低層店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、一定の繁華性が維持され需要は安定的である。					
						[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 0.0 %										

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)5-4	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 鳥居 信行
鑑定評価額	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	98,400 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]	79,000 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 豊川市諏訪4丁目198番2外					②地積 (㎡)	180 ()	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		商業 (80, 400) 準防				
	1:1.5	店舗兼住宅 S3	小売店舗、一般住宅等が混在する商業地域	北22m県道	水道、ガス、下水	諏訪町 840m		(その他) (90, 400)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 180 m、南 30 m、北 50 m					②標準的使用	低層の店舗兼事務所地				
	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	22m県道	交通施設	諏訪町駅 北西方840m	法令規制	商業 (80, 400) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	中心市街地の一角に位置する商業地域で、今後も現状を維持しつつ推移するものと見込まれ、地価水準は当面、横這い基調での推移と予測する。										
(3)	最も有効使用の判定					低層の店舗兼事務所地		(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		98,400 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		47,000 円/㎡							
	原価法		積算価格		／ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主に豊川市内の幹線道路沿いの商業地域である。需要者は、地元の個人事業主、法人のほか圏外事業者の参加も見込まれる。当地域は、市内でも交通量の多い通称姫街道沿いの商業地域で、商況はやや停滞しているが、中心市街地の一角に位置する好立地にあることから多種多様に亘る需要は底堅い状況である。圏内の取引は画地規模、取引形態等により総額はまちまちで、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	当地域は、自用の店舗等が主体で、事業用の賃貸市場は総じて成熟度が低く、最近の建築費高騰の影響もあって収益価格は低位に試算された。従って、収益価格は参考に留め、代表標準地であることからここ半年間の変動要因に留意の上、市場性を反映し、説得力の高い比準価格を採用して、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 標準地番号 豊川5-6	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 98,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	98,400					
(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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 98,400 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[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 標準地番号 豊川5-6 公示価格 98,400 円/㎡				[地域] 地域要因に特段の変動はなく、市中心部一帯は根強い需要に支えられ、地価は安定的な推移である。							
					[個別的] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %									

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)5-5	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	47,900,000 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		豊川市千歳通2丁目20番1				②地積 (㎡)		479 ()	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80, 200) 準防						
	1:3.5	店舗 S1		飲食店、小売店舗等 が建ち並ぶ路線商業 地域	南東16m市道	水道、 ガス、 下水	稲荷口 600m		(その他) (90, 200)						
(2) 近隣 地域	①範囲		東 200 m、西 150 m、南 50 m、北 40 m				②標準的使用		低層店舗地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 40 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 6 m市道	交通 施設	稲荷口駅 西方600m		法令 規制	近商 (90, 200) 準防				
	⑤地域要因の 将来予測		幹線道路沿いに位置する商業地域であり、店舗等の集積度も高く需要も安定していることから地価は堅調に推移するものと予測する。												
(3)	最有効使用の判定		低層店舗地				(4)対象基準地 の個別的要 因		ない						
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格			100,000 円/㎡			(4)対象基準地 の個別的要 因			ない		
			収益還元法	収益価格			55,000 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		同一需給圏は豊川市及び周辺市町村の路線商業地域。需要者の中心は、主に飲食店や物販店等の広域的に事業を展開する法人である。当該近隣地域は店舗等の集積度も高く、土地の取引は少ないものの、事業用定期借地の需要も旺盛であり、地価は堅調に推移している。市場の中心価格帯は、取引が少なく、需要者の事業目的等による規模の差が大きく把握が難しい。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は、同一需給圏内の取引事例を採用した実証的な価格であり、精度の高い価格が得られた。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。需要者は自用目的の取引を中心としており、投資家等が収益目的で不動産を取得する取引は少ない。従って、比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、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 とし た	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 豊川5-2	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	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	0.0 +1.0 -4.0 0.0 0.0		
	公示価格 96,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	99,600									
(9) 指定 基準 地 の 検 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	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 99,500 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、店舗等の集積度が高く、地価は堅調に推移している。										
	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。										

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)5-6 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)5-6	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	87,100 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	70,000 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		豊川市末広通4丁目3番3			②地積 (㎡)	136 ()	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200) 準防									
	1:2	店舗兼住宅 S2	小売店舗、一般住宅等が混在する商業地域	北西16m市道	水道、下水	豊川 1.5km		(その他) (90, 200)									
(2) 近隣地域	①範囲		東 10 m、西 10 m、南 30 m、北 100 m			②標準的使用		低層店舗併用住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 16 m、規模 130 ㎡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	1 6 m市道	交通施設	豊川駅 北方1.5km	法令規制	近商 (90, 200) 準防								
	⑤地域要因の将来予測		市中心部からやや離れた準幹線道路沿いの商業地域であり、住宅等も多く見られ繁華性は低く、当地域の商況に大きな変化は見られず、地価水準についても、概ね安定的に推移するものと予測する。														
(3)	最有効使用の判定		低層店舗併用住宅地			(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			87,100 円/㎡											
	収益還元法		収益価格			26,500 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、主に豊川市内の既成市街地内及び幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は、主に地元事業者や沿道型サービス業者等の個人または法人である。繁華性は高くないものの、中心市街地に比較的近く需要は概ね安定的に推移している。取引価格水準は、商業地域では、地域の繁華性、画地規模、需要者の属性や取引当事者の事情等により個別に形成される傾向にあり幅広く中心となる価格帯は見出し難い。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、価格率連性を有する成約事例より求めた市場実勢を反映した価格である。収益価格は、賃貸用建物を想定し求めた収益性を反映した価格であるが、土地価格に見合う賃料が収受できず低位に求められた。近隣地域においては、自己業務目的での需要者が中心であり、市場での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、収益価格は参考止め、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 標準地番号	豊川5-2	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 / 111.3	⑤個別的要因の比較	100.0 / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	86,800	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 +4.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		96,600 円/㎡														
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	100	③標準化補正	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格		円/㎡														
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因の	[一般的要因] 当市不動産市況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。											
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 87,100 円/㎡					[地域要因] 地域要因に大きな変動はなく、地価水準は概ね安定的に推移している。											
	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					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	□ 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)5-7	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	102,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	78,000 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]	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所在地及び地番並びに「住居表示」等		豊川市伊奈町新屋 70 番 1 外				②地積 (㎡)	1,302 ()		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	店舗 S2	低層店舗、一般住宅等が混在する商業地域	北10m県道	水道、下水	伊奈 270m			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 220 m、西 30 m、南 50 m、北 20 m			②標準的使用		低層店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 30 m、規模			1,200 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10m県道	交通施設	伊奈駅 南方270m		法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		県道沿いに一般住宅も混在する既成商業地域であり、今後も暫くは現状で推移するものと予測する。地価は、鉄道駅に徒歩圏の立地から、概ね安定的に推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定		低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		78,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		11,300 円/㎡							
	原価法		積算価格		／ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は主として豊川市既成市街地内及び市内幹線道路沿いの商業地域である。需要者は小売店舗・事業所等の用に供する豊川市内及び周辺市町村の個人事業者や法人等が中心である。郊外型の大型店舗等への顧客流出及び跡継ぎ問題の影響により商況はやや弱含み傾向であるが、住宅地と水準的に近いことから地価は比較的安定している。規模、立地等により取引総額に差が見られ、中心となる価格帯を見出すのは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地周辺では商業用賃貸物件も散見されるが賃料水準が低く、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。需要者は収益性のある程度重視しているものの売り希望価格に近い水準での売買が一般的であることから比準価格の規範性が高い。よって比準価格を重視することとし、収益価格を比較考量し、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、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格をとした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 豊川5-5		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 97,000 円/㎡		$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{125.4}$	$\frac{100.0}{100}$	77,700		交通 0.0		交通 -1.0	
(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 +23.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100		画地 0.0		行政 +1.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 78,000 円/㎡			③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 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。							
	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13日提出
豊川(県)5-8 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)5-8	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	188,000,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 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	86,000 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		豊川市下長山町高畑17番1外			②地積 (㎡)	1,745 ()	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) (その他) (特別用途地区)	
	1:1.5	店舗兼作業所 S1		飲食店、専門店等が 建ち並ぶ路線商業地 域		北東24m県道	水道、 ガス、 下水	牛久保 800m		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 150 m			②標準的使用		低層店舗地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 36 m、奥行 約 48 m、規模			1,745 ㎡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	24m県道	交通 施設	牛久保駅 南方800m	法令 規制	準工 (特別用途地区) (60, 200)
	⑤地域要因の 将来予測		飲食店や各種専門店が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域であり、店舗等の集積度も高く借地を含めて需要も安定している ことから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		低層店舗地			(4)対象基準地 の個別的 要因		ない		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			108,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格			58,700 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	同一需給圏は豊川市及び隣接市における幹線道路沿いの商業地域であり、主たる需要者は飲食店や専門店等を営む広域的 に事業を展開する法人や地元法人である。交通量や店舗等の集積度、相対的競争力等の観点からも借地を含め需要は 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土地の画地条件や市場参加者の属性等により取引価 格は大きく左右されるため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。収益価格は賃借人 の属性や事業規模、建築コストや金利の上昇リスクによる先行き不透明感等を反映してやや低位に求められた。市場に おける交換価値を重視して価格が形成される地域的特性より、比準価格を標準として収益価格も参酌し、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 規 準 と した 価 格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	豊川5-2	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 0.0 交通 +4.0 環境 -15.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格 96,600 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{89.3}$	$\frac{100.0}{100}$	108,000			
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(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 108,000 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による投資意欲や土地需要への影響も懸念されるが、豊川市内の商業地の需要は概ね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] 幹線道路沿いの商業地域で店舗等の集積度も高く、借地も含めて需要は安定しており、地価は横ばい傾向にある。					
	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。					

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)9-1 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)9-1	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	43,700,000 円		1㎡当たりの価格		51,500 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]	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	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		豊川市小田渚町4丁目53番2外				②地積 (㎡)		848	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		工業 (60, 200)			
	1:2	工場	中小工場、倉庫等が混在する工業地域	南西8.5m市道	水道、下水	小田渚1.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 100 m、南 170 m、北 250 m		②標準的使用		工場地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 40 m、規模		800 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.5m市道	交通施設	小田渚駅 北西方1.1km		法令規制	工業 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測		物価高騰による企業業績への影響は懸念されるが、内陸型工業地の需要は堅調であり、地価は上昇傾向にあるものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定					工場地		(4)対象基準地の個別的要因		ない	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		51,500 円/㎡					
			収益還元法	収益価格		7,100 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を中心として東三河地方における中小工場地域一円であり、主たる需要者は東三河地方の中堅企業等である。物価上昇による業績への影響も懸念されるが、内陸型工業地の需要は総じて堅調であり、周辺地域において新規の工業団地開発も進められていることもあって地価は上昇傾向にある。現下の経済情勢において土地の形状や規模、市場参加する企業の業種等により取引価格は大きく左右され、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			比準価格は東三河地方における工業地の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。収益価格は自用目的での取引が中心で積極的な賃貸市場が形成されていないことから低位に求められた。立地条件等に基づく市場での交換価値を重視して価格が形成される地域的特性より、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、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) 公示標準価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	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 -2.0 環境 -4.0 行政 -4.0 その他 0.0
	標準地番号 豊川9-1 公示価格 47,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{91.2}$	$\frac{100.0}{100}$	51,500					
(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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 50,500 円/㎡			③価格変動要因	一般的要因 物価高騰に伴う先行き不透明感及び地域間の格差は見られるものの内陸型工業地の需要は堅調である。						
	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 国道23号バイパスの開通と豊川市内で新規内陸型工業団地の開発が進められていることもあり、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。						
	②変動率 年間 +2.0 % 半年間 %				個別的要因 個別的要因に変動はない。						