

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
設楽(県)-1	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	3,890,000 円	1㎡当たりの価格	9,350 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) [令和5年1月] 路線価又は倍率	1.1 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	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	北設楽郡設楽町清崎字柿木津19番				②地積 (㎡)	416	⑨法令上の規制等	都計外
	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	本長篠18km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西50m、南200m、北150m				②標準の使用	農家住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約25m、規模450㎡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5m町道
	⑤地域要因の将来予測	旧来の農家集落地域で、地域に変化を促す特段の要因は見られないため、当面現状のまま推移するものと予測する。近傍の国道沿いに近年、道の駅・奥三河郷土館がオープンし、地価水準は横ばい乃至弱含みと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,350 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、主として北設楽郡及び新城市の農家住宅を中心とする旧来からの住宅地一円である。需要者は地縁性を有する個人が中心であり、圏外からの転入はほとんど見られない。近隣地域は山間部に位置する農家集落地域で、利便性が劣るほか、人口減少や高齢化が進んでいる地域であるため土地需要は低迷している。需要の中心となる土地の価格帯は、第三者間の土地取引が極めて少ないこと、また画地規模等により開差が大きいことから把握困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、実際に市場で生じた取引事例を価格算定の基礎としており、客観的かつ実証的な価格である。当該地域は山間部の農家集落地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益価格は試算しなかった。近隣地域は農家住宅を主体としており、自用目的の取引が中心であることから、山間部の住宅地の取引事例に基づき試算された比準価格を採用し、指定基準地であることから1年間の変動要因にも留意して、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	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	地域要因
	公示価格 円/㎡	[100]	[100]	[100]	[100]		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
(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
	設楽(県)-1 前年指定基準地の価格 9,350 円/㎡	[100.0] 100	[100.0] 100	[100] /	[100.0] 100	9,350	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
(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 9,350 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 設楽町は三河山間地域の中央に位置し、少子高齢化・人口流出により過疎化が進行しており、不動産の需給動向は低迷している。					
	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] 近年、近傍に道の駅・奥三河郷土館がオープンし、地域の活性化が期待される。地価水準は横ばい乃至弱含み傾向で推移している。					
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5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 設楽(県)-2, 愛知県, 愛知第11, 株式会社愛知県不動産鑑定センター, 氏名, 不動産鑑定士, 鳥居 信行.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,950 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月6日, 正常価格, [令和5年1月] 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 北設楽郡設楽町西納庫字森上9番外. (2) 範囲: 東50m, 西50m, 南200m, 北600m. (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 7,950 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、設楽町を中心とする奥三河山間部の住宅地域一円である. (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、奥三河山間部に在って、賃貸借市場の形成が認められないため収益還元法は適用しなかった. (8) 公示価格とした: 標準地番号, 公示価格 9,350 円/㎡. (9) 指定からの検討: 設楽(県)-1, 前年指定基準地の価格 9,350 円/㎡. (10) 対準標準地等の前年標準価格の検討: 対準標準地番号, 公示価格 7,960 円/㎡.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ほしの不動産鑑定所
設楽(県)-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 星野 ゆかり
鑑定評価額	6,930,000 円	1㎡当たりの価格	7,050 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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	北設楽郡設楽町津具字上町裏17番3外				②地積 (㎡)	983	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	都計外 (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南50m、北50m			②標準的使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約30.0m、奥行約35.0m、規模1,000㎡程度、形状ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m県道	交通施設	東栄駅北西方26km	法令規制	都計外			
(3) 最も有効使用の判定	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	7,050 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	同一需給圏は設楽町及び隣接町村内で、奥三河山間部の住宅地一円である。需要者は、地縁性を有する個人が中心であるが、一部に移住目的の需要も見られる。山間において災害リスクの少ない希少な高原の一角に所在するが、人口減及び高齢化の傾向は続いており、需要はやや弱含み傾向である。不動産の取引総額はまちまちで、取引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	対象近隣は、賃貸物件の見られない集落地域で、収益性に基づく価格形成がされていないため収益還元法は非適用とした。よって、市場実態を反映した実証的価格である比準価格を中心に、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案し本鑑定評価額を決定した。なお、当該価格は指定基準地との均衡を得ており妥当なものと判断する。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	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
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100	[] / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	設楽(県)-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 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	9,350 円/㎡	[100.0] / 100	100	[100] / [132.9]	[100.0] / 100	7,040					
(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 変動状況		一般的要因 [] 物価高、国際情勢等の先行き懸念はあるが、景気の緩やかな回復、金融緩和の維持等により、不動産市場は底堅く推移している。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 7,120 円/㎡		② 変動率		地域要因 [] 人口減・高齢化等は継続しているが、広域的に道路整備が行われ、奥三河山間部は徐々に交通利便性の向上が見られる。							
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/㎡		個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。		
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	みつば不動産鑑定事務所	
設楽(県)5-1	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	6,840,000 円		1㎡当たりの価格	24,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月] 1.1倍
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		円/㎡
(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	北設楽郡設楽町田口字ヒロカイツ5番外				②地積 (㎡)	278	⑨法令上の規制等 都計外 (その他)	
	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	本長篠23km		
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西50m、南90m、北60m			②標準的使用	低層の店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約32m、規模290㎡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	13m国道	交通施設	本長篠北方23km	法令規制	都計外
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地				(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	24,600 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、主として設楽町及び隣接市町村内の大規模集落や幹線道路沿いに形成された商業地域乃至その近接住宅地域一円である。需要者の中心は、地縁性を有する個人事業主、法人等であり、同一需給圏外からの参入は稀である。人口減少により商店街は衰退傾向が続いており、宅地需要は極めて少なく、地価は下落傾向にある。需要の中心となる価格帯は、第三者間の土地取引が極めて少ないこと、また規模により開差が大きいことから把握困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、実際に市場で生じた取引事例を価格算定の基礎としており、客観的かつ実証的な価格である。当該地域は奥三河山間部に在って、賃貸市場が未成熟であることから収益価格は試算しなかった。近隣地域は、旧来からの近隣商業地域であり自用目的の取引が中心であることから、同一需給圏内の取引事例に基づき試算された比準価格を採用し、昨今の経済情勢や不動産市況等に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① □ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	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
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	標準地番号	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) 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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 設楽町は三河山間地域の中央に位置し、少子高齢化・人口流出により過疎化が進行しており、不動産の需給動向は低迷している。			
	前年標準価格		円/㎡			[地域要因] 土地の利用状況に大きな変化は見受けられない。衰退傾向にある旧来からの既成商業地域で、需要及び地価は弱含み傾向にある。			
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
標準地番号	公示価格	円/㎡	②変動率	年間 %	半年間 %				