

1 基本的事項

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 新城市川田字山田平37番25					②地積 (㎡)	142 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) (その他)			
	1:1	住宅 W2	住宅のほか農地等が見られる住宅地域	北東5m市道	水道、下水	東上 800m					
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 40 m、南 12 m、北 15 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 12.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 145 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路 基準方位北、5m市道	交通施設	東上駅 北東方800m		法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測 農地等も見られる住宅地域であるが、当面は現状を維持しながら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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 45,200 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	同一需給圏は新城市内のJR飯田線沿線の住宅地域である。需要者は主として市内在住者が大半であり、奥三河方面からの転入も想定される。近年の人口減少を反映して、市域全体にわたって需要が乏しく、売り出し物件の市場滞留期間が長い。需要の中心となる価格帯は、土地で800万円程度、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	近隣地域は低層住宅を中心とする住宅地域である。取引の中心は快適性等に注目した自己利用目的の更地または戸建住宅で、これらについて複数の信頼性の高い事例収集が可能であった。一方、対象基準地の規模などから賃貸住宅の建築想定は経済合理性の観点から現実的ではなく収益還元法は非適用とした。以上より市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との価格検討を踏まえ、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) 公示価格とした価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 新城-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	地域要因 0.0	街路 +1.0
	公示価格 61,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [134.7]	[100.0] 100	45,300		交通 0.0	交通 +13.0	環境 +18.0
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 45,200 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] 当市は人口の減少と高齢化率の上昇が継続しており、宅地の取引需要は減退している。					
	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] 当地域の居住環境等に特に変化はない。市全域の需給悪化により下落傾向が継続してきたが、概ね底値圏に達している。					
	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6年地価調査）

令和6年7月10日提出
新城(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛三不動産鑑定
新城(県)-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
鑑定評価額	16,800,000 円		1㎡当たりの価格	61,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価又は倍率	[令和6年1月] 49,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6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		新城市城北1丁目2番26				②地積(㎡)	276	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LS2	中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域	北西6m市道	水道、下水	新城800m	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 90 m、南 100 m、北 90 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 25 m、規模 275 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	新城駅北東方800m	法令規制	1 住居(60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、今後とも利用状況は現状を維持しつつ推移するものと予測する。人口減少、高齢化進行の動きは継続しているが、当地域周辺の地価は下げ止まりつつある。										
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			61,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			13,700 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JR飯田線沿線の新城市内を中心とする戸建住宅地域である。需要者の中心は新城市居住者が大半を占めるが、奥三河地区等からの転入も見受けられる。近隣地域は当市を代表する住宅地域であり、当市の人口減少等の問題から不動産市場には依然厳しさが残るが、エリアによっては下げ止まりの気運も窺われる。市場の中心価格帯は、対象基準地の規模で土地は総額17百万円前後、新築戸建分譲の供給は少ないが20百万円以下の物件と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にアパート等の収益物件が見受けられるが、土地取得費の回収を必要としない賃料水準にあるため収益価格は低位に試算された。快適性を重視する自用目的が取引の中心と考えられる住宅地域であるので、信頼性の高い実証的な比準価格を採用して、収益価格は参考として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なおこの価格は、基準地の単価と総額の関連の適否等の結果及び最近の不動産市場の推移動向からも妥当なものと思考される。											
(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 対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	新城-2							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	環境	0.0	地域要因	環境	0.0
	前年指定基準地の価格							画地	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			③ 価格変動要因	[一般的要因]	[地域要因]	[個別的要因]	当市人口減少率は高く、不動産需要は少ないものの、建設物価上昇傾向から地価の割安な当市不動産市場は底値安定基調に入りつつある。	市内において利便性、品等とも上位に位置づけられる住宅地域であり、不動産の選別化が進む中、相対的な人気は回復している。	個別的要因に変動はない。	
	前年標準価格	61,000 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	新城-2										
	公示価格	61,000 円/㎡										
	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 松島不動産鑑定事務所
新城(県)-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 松島 教
鑑定評価額	6,870,000 円	1㎡当たりの価格	31,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月14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		新城市長篠字西野々11番22			②地積(㎡)	218 ()		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		準都計(60, 200) 国定公(普通)		
	1:1.5	住宅W2	一般住宅の中に農家住宅等が見られる住宅地域		南5m市道	水道	長篠城1.2km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 60 m、南 40 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 13 m、奥行 約 17 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5m市道	交通施設	長篠城駅西方1.2km		法令規制	準都計(60, 200) 国定公(普通)	
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅が混在する住宅地域であるが、当面は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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 31,500 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、主として旧鳳来町の住宅地域、新城市の市街化調整区域等である。需要者の中心は、市内在住者が大半を占めるが、奥三河からの転入も想定される。近年の人口減少を反映して、市域全体にわたって需要が乏しく、市場価格の下落が続いている。需要の中心となる価格帯は、市場における取引が少なく、画地規模により総額が大きく相違するため把握が困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は賃貸市場が未成熟で、経済合理性の観点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。比準価格は市内の類似地域等に所在する取引事例から比較検討して求めた実証的な価格である。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	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 新城-6							交通 0.0		交通 +3.0	
	公示価格 29,700 円/㎡	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	[105.0] 100	31,600		環境 0.0		環境 -4.0	
								画地 0.0		行政 0.0	
								行政 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0		交通 0.0	
								環境 0.0		環境 0.0	
								画地 0.0		行政 0.0	
								行政 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 31,900 円/㎡			③ 価格変動要因 [一般的] 当市は人口の減少と高齢化率の上昇が継続しており、宅地の取引需要は減退している。 [地域] 周辺の土地利用状況に特に変化はないが、市場競争力の弱い住宅地域であり、地価は下落傾向である。 [個別的] 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 円/㎡										
	②変動率 年間 -1.3 % 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
新城(県)-4	愛知県	愛知第1 1	氏名	不動産鑑定士 松島 教
鑑定評価額	6,440,000 円		1㎡当たりの価格	14,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14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		新城市能登瀬字大道西 8 2 番 1				②地積 (㎡)	444 ()	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		都計外 国定公 (2 種)			
	1:2.5	住宅 W2	農家住宅等が多い国道沿いの住宅地域		西10m国道、南側道	水道	湯谷温泉 1.4km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 50 m、南 300 m、北 400 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 30 m、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	10 m国道	交通施設	湯谷温泉駅 北方1.4km		法令規制	都計外 国定公 (2 種)	
	⑤地域要因の将来予測		農家住宅が多い旧来からの住宅地域で、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	農家住宅地						(4) 対象基準地の個別的な要因		角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 14,500 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、新城市の都市計画区域外、北設楽郡に所在する住宅地域である。需要者の中心は、市内居住者が大半を占めるが、奥三河からの転入も想定される。近年の人口減少を反映して、市域全体にわたって需要が乏しく、市場価格の下落が続いている。需要の中心となる価格帯は、市場における取引が少なく、画地規模により総額が大きく相違するため把握が困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は賃貸市場が未成熟で、経済合理性の観点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。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から比較検討して求めた実証的な価格である。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) 公示価格とした価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 新城-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 0.0	街路 -5.0	
	公示価格 16,700 円/㎡		[99.4] 100	100 [100.0]	100 [115.0]	[100.0] 100	14,400		交通 0.0	交通 0.0	交通 0.0	
(9) 指定からの基準地の検討	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	環境 0.0	環境 +21.0	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	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 14,600 円/㎡				③ 価格変動要因の検討	[一般的要因] 当市は人口の減少と高齢化率の上昇が継続しており、宅地の取引需要は減退している。						
	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] 周辺の土地利用状況に特に変化はないが、市場競争力の弱い住宅地域であり、地価は下落傾向である。						
	②変動率 年間 -0.7 % 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6年地価調査）

令和6年7月10日提出
新城(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡鑑定事務所
新城(県)-5	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 福岡 洋介
鑑定評価額	3,850,000 円	1㎡当たりの価格	11,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6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6年6月24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 新城市作手清岳字道上18番1					②地積 (㎡)	350 ()	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)			
	1:1.5	住宅W1	一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域	南6m市道	水道、下水	新城18km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 50 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	6 m市道	交通施設	新城駅北西方18km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、奥三河山間の農家集落地域であり、今後も現状と大きな変化はなく、需給バランスを反映し、地価水準はやや弱含み傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			11,000 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：東三河地方の都市計画区域外の住宅地域が圏域である。需要者の属性：需要者の中心は、当地区に地縁性を有する一次取得者層であり、地区外からの流入は少ない。市場の需給動向：継続的な人口の流出が著しく、需要は非常に少なく、地価は下落傾向が継続している。需要の中心となる価格帯：取引価格は規模・用途等によりバラツキがあり、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	近隣地域は、新城駅の北西方に位置し、一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域である。自用目的での取引が主体とみられる地域であり、賃貸市場は未成熟であるため、賃貸住宅の建築を想定することは現実的ではなく、収益価格は非適応とした。したがって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基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	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	-1.0 +7.0 -20.0 0.0 0.0 0.0
	設楽(県)-1 前年指定基準地の価格 9,350 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [84.7]	[100.0] 100	11,000					
(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 11,200 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的 要因]	デフレからインフレ経済へ、低金利から金利上昇社会への構造変化と顕著な人口減少、高齢化等により、不動産市場は低迷している。					
	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]	周辺の土地利用状況に特段の変化は認められないが、一般的要因等の影響による需給バランスを反映し、地価は下落傾向である。					
	②変動率 年間 -1.8 % 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	福岡鑑定事務所
新城(県)-6	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 福岡 洋介
鑑定評価額	1,880,000 円	1㎡当たりの価格	3,850 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月24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	新城市作手大和田字持筆8番1				②地積(㎡)	489 ()	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) (土砂災害警戒区域)	
	不整形 2:1	住宅 W1	県道沿いに農家住宅等が見られる山間の住宅地域	北東7m県道、南東側道	水道	新城 22km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 50 m、南 200 m、北 50 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 30 m、奥行 約 15 m、規模 450 ㎡程度、形状 不整形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 7 m 県道	交通 施設	新城駅 北方22km	法令 規制 都計外 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、作手地区の中心部から離れた山間部に位置する小規模な農家集落地域で、今後も現状維持で推移していくものと思われるが、需給バランスを反映し、地価水準はやや弱含み傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0 角地 0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,850 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：東三河地方の都市計画区域外の住宅地域が圏域である。需要者の属性：需要者の中心は、当地区に地縁性を有する一次取得者層であり、地区外からの流入は少ない。市場の需給動向：継続的な人口の流出が著しく、需要は非常に少なく、地価は下落傾向が継続している。需要の中心となる価格帯：取引価格は規模・用途等によりバラツキがあり、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	近隣地域は、新城駅の北方に位置し、県道沿いに農家住宅等が見られる山間の住宅地域である。自用目的での取引が主体とみられる地域であり、賃貸市場は未成熟であるため、賃貸住宅の建築を想定することは現実的ではなく、収益価格は非適応とした。したがって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、前年価格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) 公示価格	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	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	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 3,860 円/㎡		③ 価格変動要因の 形成要因の	一般的要因 [] デフレからインフレ経済へ、低金利から金利上昇社会への構造変化と顕著な人口減少、高齢化等により、不動産市場は低迷している。				
	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 [] 周辺の土地利用状況に特段の変化は認められないが、一般的要因等の影響による需給バランスを反映し、地価は下落傾向である。				
	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6年地価調査）

令和6年7月10日提出
 新城(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
新城(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	13,800,000 円		1㎡当たりの価格	21,600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価又は倍率	令和6年1月] 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6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		新城市一鉢田字小深田2 6 番 4				②地積 (㎡)	639 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域		西4m市道	水道、下水	野田城 2.3km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 60 m、北 100 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 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 4 m市道	交通施設	野田城駅 南東方 2.3km		法令規制	「調区」 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	旧来の農家集落地域であり、市街化調整区域内であることから利用状況は概ね現状で推移するものと予測する。地価水準は、外部からの転入が少ない地域で規模が大きい土地が多いため、やや弱含み基調の推移と予測する。									
(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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 21,600 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、主に同市を中心とする市街化調整区域内の住宅地域一円である。需要者の中心は市内に居住する一次取得者であり、同一需給圏外からの転入は少ない。人口減少及び高齢化から宅地需要は低調に推移しており、特に集落中心部等に位置し、かつて土地単価が相対的に高位であったエリアの取引動向については、依然弱含みの推移を示している。需要の中心となる価格帯は、画地規模、取引に至る経緯等により開差があり、把握が困難な地域である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅、一般住宅が混在する農家集落地域で集合住宅の供給は殆ど見受けられない。また、当該地域は自己使用目的の取引が支配的であり、賃貸市場が極めて未成熟であるため、収益価格の適用は断念した。よって、本件においては実証的かつ説得性の高い比準価格を妥当と判断して採用し、単価と総額との関連、標準地から規準した価格との均衡、市場の需給動向等も留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号 新城-6							交通 0.0		交通 +2.0	
	公示価格 29,700 円/㎡	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [136.7]	[100.0] 100	21,600		環境 0.0		環境 +34.0	
								画地 0.0		行政 0.0	
								行政 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		交通	
								環境		環境	
								画地		行政	
								行政		その他	
								その他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規			③ 価格変動要因	[一般的要因] 当市人口減少率は高く、不動産需要は少ないものの、建設物価上昇傾向から地価の割安な当市不動産市況は底値安定基調に入りつつある。 [地域要因] 地域に大きな変動はないが、富岡地区に開設が決定しているスマートインターチェンジまで 5 k m以内に存し、利便性向上が期待される。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格 21,800 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 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -0.9 %	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
新城(県)5-1	愛知県	愛知第1 1	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
鑑定評価額	9,640,000 円		1㎡当たりの価格	61,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 28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				倍率種別	

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		新城市宇町並222番9外				②地積 (㎡)		156 ()		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		近商 (80, 200) 準防						
	1.5:1	店舗兼住宅 W2		県道沿いに店舗のほか住宅等が見られる商業地域		西18m県道		水道、 下水		新城 470m		(その他) (90, 200)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 0 m、南 40 m、北 60 m				②標準的使用		低層店舗兼住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.3 m、奥行 約 10.9 m、規模				156 ㎡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 18m県道		交通施設		新城駅 東方470m		法令 規制 近商 (90, 200) 準防					
	⑤地域要因の将来予測		市中心部付近に位置する既存商業地域であるが閉鎖店舗が年々目立つ状況にあり、利用状況は徐々に住宅地利用に移行しつつ推移するものと予測する。地価水準は商環境の低下からやや弱含みの推移と予測する。															
(3)	最も有効使用の判定		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					61,800 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因 ない								
	収益還元法		収益価格					30,500 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、新城市を中心に、隣接市町等の商業地域である。需要者は地縁の選好性を持つ中小事業法人、個人事業者が主で、市外からの資本参入は極めて少ない。商業中心が北方の国道バイパスやピアゴ前等に移転し、顧客の減少等による客足鈍化、後継者不在に伴う店舗閉鎖等の供給圧力は依然強いものの、急激な地価下落は認められず、このところ地価は落ち着きつつある。需要の中心となる土地価格帯は対象基準地の画地規模で10百万円弱と把握される。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は県道沿いに店舗、住宅等が混在する商業地域である。比準価格は、求めた各査定価格を関連づけて試算した。収益価格は、地域的特性や需給動向を踏まえて2階建店舗兼事務所フロア貸しを想定して試算したが、元本価値に即応する賃料を収受し得ない賃貸市場の実態等を反映し低位に求められた。よって、実証的な比準価格を重視して収益価格を比較考量し、周辺標準地価格等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 新城5-1		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 -5.0 環境 +33.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 76,600 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$		$\frac{100}{[100.0]}$		$\frac{100}{[123.8]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		61,900							
(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 61,900 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的] 当市人口減少率は高く、不動産需要は少ないものの、建設物価上昇傾向から地価の割安な当市不動産市況は底値安定基調に入りつつある。											
	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] 本年3月末に新城駅周辺（亀姫通り沿い）に自動車ディーラーが開店し、軽トラ市開催日等にて人流回復が認められる。											
	②変動率 年間 -0.2 % 半年間 %						[個別的] 個別的要因に変動はない。											

1 基本的事項

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 新城市長篠字内金5番14外					②地積 (㎡)	353 ()	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			準都計 (60, 200)	
	不整形 1:2	店舗兼住宅 S4		国道沿いに小売店舗、飲食店舗等が混在する路線商業地域		北11m国道	水道	本長篠 370m			(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 50 m、南 40 m、北 50 m					②標準的使用 2～3階建程度の店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	11m国道	交通施設	本長篠駅 北西方370m		法令規制	準都計 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	熟成度の低い商業地域であり、利用状況は今後とも現状で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	2～3階建程度の店舗住宅併用地					(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 37,900 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飯田線沿線で、新城市を中心に北設楽郡及び豊川市等を含む圏域である。需要者の中心は、近隣地域に地縁を有する事業者である。市内の宅地需給動向が悪化していることに加え、周辺では山林や農地の取引が主体であり、商業用地売買が極めて少ないため、需要の中心となる価格帯は把握が困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺類似地域は、自用目的の取引が中心で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用できなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から比較検討して求めた実証的な価格である。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 新城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	+1.0
	公示価格 56,900 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.9]	100 [144.2]	[100.0] 100	38,000		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	+32.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	+3.9		行政	+5.0
(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 38,400 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市は人口の減少と高齢化率の上昇が継続しており、宅地の取引需要は減退している。							
	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] 商業地需要は極めて乏しく、地価は下落傾向にある。							
	②変動率 年間 -1.3 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							