

# 鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	高木不動産鑑定
東栄(県)-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	4,130,000 円	1㎡当たりの価格	14,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) [令和 5年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種類	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	北設楽郡東栄町大字本郷字西万場42番4外				②地積 (㎡)	285	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 25 m、西 25 m、南 150 m、北 150 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 14 m、奥行約 20 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.4m町道	交通施設	東栄駅 北西方6.1km	法令規制	都計外	
(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	ない				
(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	同一需給圏は東三河地方の都市計画区域外の住宅地域。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。各市町村共に人口の流出が著しく、需要は非常に少なく、地価は弱含みに推移している。市場の中心価格帯は、取引価格が規模等によりバラツキがあり、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	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、対象基準地は、賃貸市場が未成熟で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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	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		標準化補正			
(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	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		標準化補正			
(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 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的要因 ] 景気は緩やかに回復しているが、過疎化、高齢化が進む山間部では、土地需要は低迷している。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[ 地域要因 ] 居住環境等に大きな変動はないが、需給ともに低調である。						
②変動率		年間	-1.4 %	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
東栄(県)-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	1,590,000 円	1㎡当たりの価格	6,080 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) 路線価又は倍率	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	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		北設楽郡東栄町大字振草字古戸磨谷21番1外				②地積 (㎡)	261	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)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 350 m、西 600 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 24 m、奥行 約 11 m、規模		260 ㎡程度、形状		長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 県道	交通施設	東栄駅 北西方15km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域			
(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	6,080 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
	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	同一需給圏は東三河地方の都市計画区域外の住宅地域。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。各市町村共に人口の流出が著しく、需要は非常に少なく、地価は弱含みに推移している。市場の中心価格帯は、取引価格が規模等によりバラツキがあり、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	近隣地域では、自用の農家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、対象基準地は、賃貸市場が未成熟で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、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	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	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	9,350 円/㎡	[ 100.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 153.5 ]	[ 100.0 ] 100	6,090			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +10.0 +41.0 0.0 0.0	-1.0 +10.0 +41.0 0.0 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		6,130 円/㎡		③ 価格変動要因の [ 一般的 ] 景気は緩やかに回復しているが、過疎化、高齢化が進む山間部では、土地需要は低迷している。 [ 地域 ] 居住環境等に大きな変動はないが、需給ともに低調である。 [ 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		公示価格					
②変動率		年間	-0.8 %	半年間			%					