

|         |             |        |          |              |
|---------|-------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号   | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | タナカ不動産鑑定     |
| 新城(県)-1 | 愛知県         | 愛知第11  | 氏名       | 不動産鑑定士 田中 博文 |
| 鑑定評価額   | 6,360,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 44,800 円/㎡   |

## 1 基本的事項

|            |              |          |             |                |            |                  |
|------------|--------------|----------|-------------|----------------|------------|------------------|
| (1)価格時点    | 令和 7年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 4日 | (6)<br>路線<br>価 | [令和 7年 1月] | 円/m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7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            |
| (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)<br>基準地                                   | 所在地及び地番並びに<br>「住居表示」等<br>新城市川田字山田平 3 7 番 2 5                                                                                                                                                                       |                             |                                               |                                                     |                                                                       | 地積<br>(㎡)              | 142<br>( )              | 法令上の規制等 |                                   |                                                           |          |                                                      |
|                                              | 形状                                                                                                                                                                                                                 | 敷地の利用の現況                    |                                               | 周辺の土地の利用<br>の状況                                     | 接面道路の状況                                                               | 供給<br>処理施設<br>状況       | 主要な交通施設との<br>接近の状況      |         | 1 住居<br>( 60, 200 )               |                                                           |          |                                                      |
|                                              | 1:1                                                                                                                                                                                                                | 住宅<br>W2                    |                                               | 住宅のほかに農地等<br>が見られる住宅地域                              | 北東5m市道                                                                | 水道、<br>下水              | 東上<br>800m              |         | (その他)                             |                                                           |          |                                                      |
| (2)<br>近隣<br>地域                              | 範囲                                                                                                                                                                                                                 | 東 30 m、西 40 m、南 12 m、北 15 m |                                               |                                                     |                                                                       |                        | 標準的使用 低層住宅地             |         |                                   |                                                           |          |                                                      |
|                                              | 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                                                      |                        |                         |         |                                   |                                                           |          |                                                      |
|                                              | 地域的特性                                                                                                                                                                                                              | 特記<br>事項                    | 特にない                                          | 街<br>路                                              | 基準方位北、<br>5 m市道                                                       | 交通<br>施設               | 東上駅<br>北東方800m          |         | 法令<br>規制                          | 1 住居<br>( 60, 200 )                                       |          |                                                      |
|                                              | 地域要因の<br>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<br>の個別的要<br>因 | 方位 0.0                  |         |                                   |                                                           |          |                                                      |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                            | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                            | 比準価格 44,800 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6 0 0万円～9 0 0万円程度、新築戸建住宅で2 , 0 0 0万円～2 , 5 0 0万円程度である。                               |                             |                                               |                                                     |                                                                       |                        |                         |         |                                   |                                                           |          |                                                      |
| (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<br>とした                              | ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>新城-2                                                                                                                                                                                     |                             | 時点<br>修正                                      | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較                                                       | 個別的要<br>因の比<br>較       | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳  | 標準化<br>補正                         | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因 | 街路 +1.0<br>交通 +13.0<br>環境 +18.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                                              | 公示価格<br>61,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                 |                             | [ 99.0 ]<br>100                               | 100<br>[ 100.0 ]                                    | 100<br>[ 134.7 ]                                                      | [ 100.0 ]<br>100       | 44,800                  |         | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |                                                           |          |                                                      |
| (9) 指定<br>基準地<br>からの<br>検討                   | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                            |                             | 時点<br>修正                                      | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較                                                       | 個別的要<br>因の比<br>較       | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳  | 標準化<br>補正                         | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                          |
|                                              | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                  |                             | [ ]<br>100                                    | 100<br>[ ]                                          | 100<br>[ ]                                                            | [ ]<br>100             |                         |         | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |                                                           |          |                                                      |
| (10) 対象<br>基準地<br>の前<br>年の<br>標準<br>価格<br>等か | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 45,200 円/㎡                                                                                                                                                                      |                             |                                               | 価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的<br>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。                |                        |                         |         |                                   |                                                           |          |                                                      |
|                                              | -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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                             |                             |                                               |                                                     | [ 地 域<br>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。 |                        |                         |         |                                   |                                                           |          |                                                      |
|                                              | 変動率 年間 -0.9 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                |                             |                                               |                                                     | [ 個別的<br>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      | 名成鑑定調査事務所    |
| 新城(県)-2 | 愛知県          | 愛知第11  | 氏名       | 不動産鑑定士 竹中 成仁 |
| 鑑定評価額   | 16,700,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 60,400 円/㎡   |

## 1 基本的事項

|            |              |          |             |        |            |            |
|------------|--------------|----------|-------------|--------|------------|------------|
| (1)価格時点    | 令和 7年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 3日 | (6)路線価 | [令和 7年 1月] | 49,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 7年 6月 27日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |        | 路線価又は倍率    | 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)<br>基準地                                                                                     | 所在地及び地番並びに「住居表示」等                                                                        |                                                                                                                                                                                                       | 新城市城北1丁目2番26                                                                                  |                                 |                  |                                                               | 地積<br>(㎡)               | 276<br>( )             | 法令上の規制等   |                                          |                     |                                    |  |
|                                                                                                | 形状                                                                                       | 敷地の利用の現況                                                                                                                                                                                              |                                                                                               | 周辺の土地の利用の状況                     |                  | 接面道路の状況                                                       | 供給<br>処理施設<br>状況        | 主要な交通施設との<br>接近の状況     |           | 1 住居<br>( 60, 200 )                      |                     |                                    |  |
|                                                                                                | 1:2                                                                                      | 住宅<br>L S2                                                                                                                                                                                            |                                                                                               | 中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅<br>地域        |                  | 北西6m市道                                                        | 水道、<br>下水               | 新城<br>800m             |           | (その他)                                    |                     |                                    |  |
| (2)<br>近隣<br>地域                                                                                | 範囲                                                                                       |                                                                                                                                                                                                       | 東 50 m、西 90 m、南 100 m、北 90 m                                                                  |                                 |                  |                                                               | 標準的使用                   |                        | 低層住宅地     |                                          |                     |                                    |  |
|                                                                                                | 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   |                                                               |                         |                        |           |                                          |                     |                                    |  |
|                                                                                                | 地域的特性                                                                                    | 特記<br>事項                                                                                                                                                                                              | 特にない                                                                                          |                                 | 街<br>路           | 基準方位北、6 m<br>市道                                               | 交通<br>施設                | 新城駅<br>北東方800m         |           | 法令<br>規制                                 | 1 住居<br>( 60, 200 ) |                                    |  |
|                                                                                                | 地域要因の<br>将来予測                                                                            |                                                                                                                                                                                                       | 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした戸建住宅地域であり、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。地価は弱含みで推移しているが、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<br>個別的要<br>因 |           | 方位<br>0.0                                |                     |                                    |  |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                                                              | 取引事例比較法                                                                                  |                                                                                                                                                                                                       | 比準価格<br>60,400 円/㎡                                                                            |                                 |                  |                                                               |                         |                        |           |                                          |                     |                                    |  |
|                                                                                                | 収益還元法                                                                                    |                                                                                                                                                                                                       | 収益価格<br>10,600 円/㎡                                                                            |                                 |                  |                                                               |                         |                        |           |                                          |                     |                                    |  |
|                                                                                                | 原価法                                                                                      |                                                                                                                                                                                                       | 積算価格<br>/ 円/㎡                                                                                 |                                 |                  |                                                               |                         |                        |           |                                          |                     |                                    |  |
|                                                                                                | 開発法                                                                                      |                                                                                                                                                                                                       | 開発法による価格<br>/ 円/㎡                                                                             |                                 |                  |                                                               |                         |                        |           |                                          |                     |                                    |  |
| (6)市場の特性                                                                                       |                                                                                          | 同一需給圏は旧新城市内の市街化区域に存する住宅地域である。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。利便性が高い区画整然とした住宅地域であるが、人口の減少及び高齢化の進展等により不動産需要は弱く、地価は下落傾向で推移している。土地は1,000万円程度、新築戸建住宅の分譲は少ないが2,000～2,500万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・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                                                         |                                                                                          | 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、アパート等の収益物件も見られるが、自己使用目的の住宅用地の取引が中心であり、共同住宅等の賃貸目的での取引は少なく、収益性よりも居住性及び快適性が重視され価格形成される地域であるため、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。                                |                                                                                               |                                 |                  |                                                               |                         |                        |           |                                          |                     |                                    |  |
| (8)<br>公示<br>価格<br>とした                                                                         | ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>新城-2                                                           |                                                                                                                                                                                                       | 時点<br>修正                                                                                      | 標準化<br>補正                       | 地域要<br>因の比<br>較  | 個別的要<br>因の比<br>較                                              | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳                 | 標準化<br>補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他<br>0.0 | 地域<br>要因            | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他<br>0.0 |  |
|                                                                                                | 公示価格<br>61,000 円/㎡                                                                       |                                                                                                                                                                                                       | [ 99.0 ]<br>100                                                                               | 100<br>[ 100.0 ]                | 100<br>[ 100.0 ] | [ 100.0 ]<br>100                                              | 60,400                  |                        |           |                                          |                     |                                    |  |
| (9)<br>指定<br>基準<br>地<br>の<br>検<br>討                                                            | 指定基準地番号                                                                                  |                                                                                                                                                                                                       | 時点<br>修正                                                                                      | 標準化<br>補正                       | 地域要<br>因の比<br>較  | 個別的要<br>因の比<br>較                                              | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳                 | 標準化<br>補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他<br>0.0 | 地域<br>要因            | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他<br>0.0 |  |
|                                                                                                | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                        |                                                                                                                                                                                                       | [ ]<br>100                                                                                    | 100<br>[ ]                      | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100                                                    |                         |                        |           |                                          |                     |                                    |  |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>標<br>準<br>価<br>格<br>等<br>か<br>ら<br>の<br>検<br>討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格<br>61,000 円/㎡                                         |                                                                                                                                                                                                       |                                                                                               | 変<br>動<br>状<br>況<br>の<br>要<br>因 | 一般的<br>要 因       | 新城市において、人口は減少傾向、世帯数は概ね横這いである。不動産の取引件数は増加傾向にあり、不動産取引は全般に軟調である。 |                         |                        |           |                                          |                     |                                    |  |
|                                                                                                | -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<br>■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>新城-2<br>公示価格<br>61,000 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                       |                                                                                               |                                 | 地 域<br>要 因       | 市中心部に近い区画整然とした戸建住宅地域であるが、住宅地に対する需要は低調で、地価は下落して推移している。         |                         |                        |           |                                          |                     |                                    |  |
|                                                                                                | 変動率 年間 -1.0 % 半年間 -1.0 %                                                                 |                                                                                                                                                                                                       |                                                                                               |                                 | 個別的<br>要 因       | 個別的要因に変動はない。                                                  |                         |                        |           |                                          |                     |                                    |  |
|                                                                                                |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                       |                                                                                               |                                 |                  |                                                               |                         |                        |           |                                          |                     |                                    |  |

## 鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 8 日提出  
新城(県)-3 宅地-1

|         |             |         |                         |                         |
|---------|-------------|---------|-------------------------|-------------------------|
| 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 1 1 | 氏名                      | 不動産鑑定士 松島 教             |
| 鑑定評価額   | 6,690,000 円 |         | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 30,700 円/m <sup>2</sup> |

## 1 基本的事項

|            |                 |          |                |        |                         |                           |
|------------|-----------------|----------|----------------|--------|-------------------------|---------------------------|
| (1)価格時点    | 令和 7 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 3 日 | (6)路線価 | [令和 7 年 1 月]<br>路線価又は倍率 | 円/m <sup>2</sup><br>1.1 倍 |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 16 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                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                            |                                           | 新城市長篠字西野々 1 1 番 2 2                   |                       |                 |                                                         | 地積 (㎡)           | 218 ( )        | 法令上の規制等                                                   |                          |                                                    |
|                             | 形状                                                                                                                                                                          | 敷地の利用の現況                                  |                                       | 周辺の土地の利用の状況           |                 | 接面道路の状況                                                 | 供給処理施設状況         | 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                    | 範囲                                                                                                                                                                          | 東 60 m、西 60 m、南 40 m、北 60 m               |                                       |                       |                 | 標準的使用                                                   | 低層住宅地            |                |                                                           |                          |                                                    |
|                             | 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 |                       |                 |                                                         |                  |                |                                                           |                          |                                                    |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                       | 特記事項                                      | 特にない                                  |                       | 街路              | 基準方位北 5 m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) |                                                    |
|                             | 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 30,700 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、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) 公示価格を標準とした              | □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 新城-6                                                                                                                                                    |                                           | 時点修正                                  | 標準化補正                 | 地域要因の比較         | 個別的要因の比較                                                | 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 内訳 標準化補正       | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                     | 街路 -1.0<br>交通 +3.0<br>環境 -4.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 公示価格 29,000 円/㎡                                                                                                                                                             |                                           | [ 99.1 ]<br>100                       | 100<br>[ 100.0 ]      | 100<br>[ 97.9 ] | [ 105.0 ]<br>100                                        | 30,800           |                |                                                           |                          |                                                    |
| (9) 指定からの検討                 | 指定基準地番号                                                                                                                                                                     |                                           | 時点修正                                  | 標準化補正                 | 地域要因の比較         | 個別的要因の比較                                                | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内訳 標準化補正       | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域要因                     | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                        |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                              |                                           | [ ]<br>100                            | 100<br>[ ]            | 100<br>[ ]      | [ ]<br>100                                              |                  |                |                                                           |                          |                                                    |
| (10) 対象基準地の検討               | -1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 31,500 円/㎡                                                                                                                                     |                                           |                                       |                       | 価格変動要因の         | [ 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。       |                  |                |                                                           |                          |                                                    |
|                             | -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。 |                  |                |                                                           |                          |                                                    |
|                             |                                                                                                                                                                             |                                           |                                       |                       |                 | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                  |                  |                |                                                           |                          |                                                    |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                         | 年間                                        | -2.5 %                                | 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   | 6,300,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 14,200 円/㎡ |                 |

## 1 基本的事項

|            |              |          |             |        |            |                  |
|------------|--------------|----------|-------------|--------|------------|------------------|
| (1)価格時点    | 令和 7年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 3日 | (6)路線価 | [令和 7年 1月] | 円/m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7年 6月 16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)<br>基準地                                      | 所在地及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                          |                                        | 新城市能登瀬字大道西8 2 番 1      |                          |                                                               |                         | 地積<br>(㎡)              | 444<br>( )       | 法令上の規制等                                                   |          |                                                    |
|                                                 | 形状                                                                                                                                                                             | 敷地の利用の現況                               | 周辺の土地の利用<br>の状況        |                          | 接面道路の状況                                                       | 供給<br>処理施<br>設状況        | 主要な交通施設との<br>接近の状況     |                  | 都計外<br>国定公(2種)                                            |          |                                                    |
|                                                 | 1:2.5                                                                                                                                                                          | 住宅<br>W2                               | 農家住宅等が多い国<br>道沿いの住宅地域  |                          | 西10m国道、<br>南側道                                                | 水道                      | 湯谷温泉<br>1.4km          |                  | (その他)                                                     |          |                                                    |
| (2)<br>近隣<br>地域                                 | 範囲                                                                                                                                                                             | 東 40 m、西 50 m、南 300 m、北 400 m          |                        |                          |                                                               | 標準的使用                   | 農家住宅地                  |                  |                                                           |          |                                                    |
|                                                 | 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                                              |                         |                        |                  |                                                           |          |                                                    |
|                                                 | 地域的特性                                                                                                                                                                          | 特記<br>事項                               | 特にない                   |                          | 街<br>路                                                        | 1 0 m国道                 | 交通<br>施設               | 湯谷温泉駅<br>北方1.4km |                                                           | 法令<br>規制 | 都計外<br>国定公(2種)                                     |
|                                                 | 地域要因の<br>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) 最も有効使用の判定                                   | 農家住宅地                                                                                                                                                                          |                                        |                        |                          |                                                               |                         | (4)対象基準地<br>の個別的<br>要因 | 角地 0.0           |                                                           |          |                                                    |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                               | 取引事例比較法                                                                                                                                                                        | 比準価格 14,200 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、主として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・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>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)<br>公 示<br>規 準<br>と した<br>価 格                | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号<br>新城-5                                                                                                                                                 | 時点<br>修正                               | 標準化<br>補正              | 地域要<br>因の比<br>較          | 個別的<br>要因の<br>比較                                              | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳                 | 標準化<br>補正        | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因 | 街路 -5.0<br>交通 0.0<br>環境 +21.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                                                 | 公示価格<br>16,400 円/㎡                                                                                                                                                             | [ 99.4 ]<br>100                        | 100<br>[ 100.0 ]       | 100<br>[ 115.0 ]         | [ 100.0 ]<br>100                                              | 14,200                  |                        | 標準化<br>補正        | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         |          | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                        |
| (9)<br>指 定<br>基 準<br>地<br>の<br>検 討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                        | 時点<br>修正                               | 標準化<br>補正              | 地域要<br>因の比<br>較          | 個別的<br>要因の<br>比較                                              | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳                 | 標準化<br>補正        | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                        |
|                                                 | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                              | [ ]<br>100                             | 100<br>[ ]             | 100<br>[ ]               | [ ]<br>100                                                    |                         |                        | 標準化<br>補正        | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         |          | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                        |
| (10)<br>対 象<br>基 準<br>地<br>の<br>前 年<br>の<br>検 討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 14,500 円/㎡                                                                                                                                  |                                        |                        | 価 格 変 動 状 況<br>形 成 要 因 の | [ 一般的<br>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。        |                         |                        |                  |                                                           |          |                                                    |
|                                                 | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と<br>同一地点)である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                     |                                        |                        |                          | [ 地 域<br>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。 |                         |                        |                  |                                                           |          |                                                    |
|                                                 | 変動率 年間 -2.1 % 半年間 %                                                                                                                                                            |                                        |                        |                          | [ 個別的<br>要 因 ] 個別的要因に変動はない。                                   |                         |                        |                  |                                                           |          |                                                    |

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8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        | 株式会社愛三不動産鑑定 |
| 新城(県)-5 | 愛知県         | 愛知第11    | 氏名         | 不動産鑑定士 田島 拓 |
| 鑑定評価額   | 3,780,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 10,800 円/㎡ |             |

## 1 基本的事項

|            |            |          |          |        |                             |              |
|------------|------------|----------|----------|--------|-----------------------------|--------------|
| (1)価格時点    | 令和7年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月4日 | (6)路線価 | [令和7年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/㎡<br>1.1 倍 |
| (2)実地調査日   | 令和7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                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等 |                                                                                                                                                                                                                          | 新城市作手清岳字道上 1 8 番 1                                                                                  |                    |                  |              | 地積 (㎡)          | 350 ( )                                                        | 法令上の規制等     |          |               |      |             |             |  |  |  |  |  |
|                             | 形状               | 敷地の利用の現況                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                     | 周辺の土地の利用の状況        |                  | 接面道路の状況      | 供給処理施設状況        | 主要な交通施設との接近の状況                                                 |             | 都計外      |               |      |             |             |  |  |  |  |  |
|                             | 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                                                        |             | (その他)    |               |      |             |             |  |  |  |  |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲               | 東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 50 m                                                                                                                                                                                            |                                                                                                     |                    |                  | 標準的使用        | 農家住宅地           |                                                                |             |          |               |      |             |             |  |  |  |  |  |
|                             | 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 |              |                 |                                                                |             |          |               |      |             |             |  |  |  |  |  |
|                             | 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 |               |      |             |             |  |  |  |  |  |
|                             | 地域要因の将来予測        |                                                                                                                                                                                                                          | 近隣地域及びその周辺地域は標高 5 3 0 m前後の山間の農家集落地域であり、利用状況は今後とも大きな変化はなく、地価水準は人口減に伴う宅地需要減等から当面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 10,800 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                   |                  | 同一需給圏は主に奥三河地区一円の都市計画区域外の住宅地域。需要者の属性は当地区に地縁を有する一次取得者層を中心に、セカンドハウスを求めるシニア世代等。市場の需給動向としては、継続的な人口減少の影響下、宅地需要に厳しさは見られるものの、西三河地区からのアクセス便や価値感もあって相応の需給が形成されている。需要の中心となる価格帯は、規模や用途等により相当バラツキがあるが、対象基準地の画地規模で総額 4 0 0 万円以下と把握される。 |                                                                                                     |                    |                  |              |                 |                                                                |             |          |               |      |             |             |  |  |  |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                  | 近隣地域は一般住宅と農家住宅等が混在する山間の住宅地域である。自用目的での取引が中心で貸家の需要は乏しいために賃貸市場は未成熟で事例資料の収集は極めて困難である。よって、収益還元法の適用は現実的ではないため、非適応とした。よって、市場の実態を反映した実証的価格である比準価格を採用し、指定基準地から検討した価格との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                                   |                                                                                                     |                    |                  |              |                 |                                                                |             |          |               |      |             |             |  |  |  |  |  |
| (8) 公示価格                    | 標準価格とした          | □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                     | 時点修正               | 標準化補正            | 地域要因の比較      | 個別的要因の比較        | 対象基準地の標準価格 (円/㎡)                                               | 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                 | 基準地              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                     | 時点修正               | 標準化補正            | 地域要因の比較      | 個別的要因の比較        | 対象基準地の標準価格 (円/㎡)                                               | 内訳          | 標準化補正    | 街路交通環境画地行政その他 | 0.0  | 地域要因        | 街路交通環境行政その他 |  |  |  |  |  |
|                             |                  | 設楽(県)-1                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                     |                    |                  |              |                 |                                                                |             |          |               |      |             |             |  |  |  |  |  |
|                             |                  | 前年指定基準地の価格 9,350 円/㎡                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                     | [ 98.9 ] 100       | 100 [ 100.0 ]    | 100 [ 85.8 ] | [ 100.0 ] 100   | 10,800                                                         |             |          |               |      |             |             |  |  |  |  |  |
| (10) 対象基準地の検討               | 標準価格等            | -1 対象基準地の検討                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                     |                    |                  | 価格変動要因       | 一般的要因           | 当市人口は継続的な減少傾向にあり、水準は概ね底値にあるものの、このところの建設物価上昇に伴い地価下方圧力がやや強まっている。 |             |          |               |      |             |             |  |  |  |  |  |
|                             |                  | ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 11,000 円/㎡                                                                                                                                                                                              |                                                                                                     |                    |                  |              |                 |                                                                |             |          |               |      |             |             |  |  |  |  |  |
|                             |                  | -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/㎡                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                     |                    |                  |              |                 |                                                                |             |          |               |      |             |             |  |  |  |  |  |
|                             |                  | 変動率                                                                                                                                                                                                                      | 年間                                                                                                  | -1.8 %             | 半年間              | %            |                 |                                                                |             |          |               |      |             |             |  |  |  |  |  |

|         |             |        |          |              |
|---------|-------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号   | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | さとう鑑定調査      |
| 新城(県)-6 | 愛知県         | 愛知第11  | 氏名       | 不動産鑑定士 佐藤 博之 |
| 鑑定評価額   | 1,860,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 3,800 円/㎡    |

## 1 基本的事項

|            |              |          |             |        |                 |                  |
|------------|--------------|----------|-------------|--------|-----------------|------------------|
| (1)価格時点    | 令和 7年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 4日 | (6)路線価 | [令和 7年 1月]      | 円/m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7年 6月 27日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |        | 路線価又は倍率<br>倍率種別 | 1.2 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)<br>基準地                                               | 所在地及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                      |                                                                                                                                                                      |                             |                        |                                |                                                     | 新城市作手大和田字持筆 8 番 1                                             |                         |                  |                         | 地積<br>(㎡)                         | 489<br>( )          | 法令上の規制等                     |            |                   |
|                                                          | 形状                                                                         |                                                                                                                                                                      | 敷地の利用の現況                    |                        | 周辺の土地の利用<br>の状況                |                                                     | 接面道路の状況                                                       |                         | 供給<br>処理施設<br>状況 | 主要な交通施設との<br>接近の状況      |                                   |                     | 都計外                         |            |                   |
|                                                          | 不整形<br>2:1                                                                 |                                                                                                                                                                      | 住宅<br>W1                    |                        | 県道沿いに農家住宅<br>等が見られる山間の<br>住宅地域 |                                                     | 北東7m県道、<br>南東側道                                               |                         | 水道               | 新城<br>22km              |                                   | (その他)<br>(土砂災害警戒区域) |                             |            |                   |
| (2)<br>近隣<br>地域                                          | 範囲                                                                         |                                                                                                                                                                      | 東 0 m、西 50 m、南 200 m、北 50 m |                        |                                |                                                     |                                                               |                         | 標準的使用 農家住宅地      |                         |                                   |                     |                             |            |                   |
|                                                          | 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                                                |                         |                  |                         |                                   |                     |                             |            |                   |
|                                                          | 地域的特性                                                                      |                                                                                                                                                                      | 特記<br>事項                    |                        | 特にない                           |                                                     | 街<br>路                                                        |                         | 7 m県道            |                         | 交通<br>施設                          |                     | 新城駅<br>北方22km               | 法令<br>規制   | 都計外<br>(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<br>の個別的要素<br>因 |                                   | 不整形<br>角地           |                             | 0.0<br>0.0 |                   |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                        |                                                                            | 取引事例比較法                                                                                                                                                              |                             | 比準価格                   |                                |                                                     |                                                               |                         |                  | 3,800 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                                                 |                                                                            | 同一需給圏の範囲は東三河地域の都市計画区域外の農家集落地域一円である。需要の中心は地縁性を有する個人である。人口減少、若年層の流出が続いており宅地需要は極めて少ない。近隣地域においては画地規模にバラツキがあることから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・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                   |                                                                            | 当該地域は都市計画区域外に位置する農家集落地域である。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、単価と総額の関係にも留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。 |                             |                        |                                |                                                     |                                                               |                         |                  |                         |                                   |                     |                             |            |                   |
| (8) 規<br>格<br>公<br>示<br>価<br>格<br>と<br>し<br>た            | □ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号                                                     |                                                                                                                                                                      |                             | 時点<br>修正               | 標準化<br>補正                      | 地域要<br>因の比<br>較                                     | 個別的<br>要因の<br>比較                                              | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳           | 標準化<br>補正               | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域<br>要因            | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |            |                   |
|                                                          | 公示価格<br>円/㎡                                                                |                                                                                                                                                                      |                             | [ ]<br>100             | 100<br>[ ]                     | 100<br>[ ]                                          | [ ]<br>100                                                    |                         |                  |                         |                                   |                     |                             |            |                   |
| (9) 指<br>定<br>基<br>準<br>地<br>の<br>検<br>討                 | 指定基準地番号                                                                    |                                                                                                                                                                      |                             | 時点<br>修正               | 標準化<br>補正                      | 地域要<br>因の比<br>較                                     | 個別的<br>要因の<br>比較                                              | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳           | 標準化<br>補正               | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域<br>要因            | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |            |                   |
|                                                          | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                          |                                                                                                                                                                      |                             | [ ]<br>100             | 100<br>[ ]                     | 100<br>[ ]                                          | [ ]<br>100                                                    |                         |                  |                         |                                   |                     |                             |            |                   |
| (10) 対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>の<br>検<br>討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 3,850 円/㎡                               |                                                                                                                                                                      |                             |                        |                                | 価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的<br>要 因 ] 山間部の農家集落地域においては、人口減少、若年層の流出により宅地需要は継続的に減少している。 |                         |                  |                         |                                   |                     |                             |            |                   |
|                                                          | -2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                      |                             |                        |                                |                                                     | [ 地 域<br>要 因 ] 旧来からの農家集落地域であり地域要因に特段の変化は認められない。               |                         |                  |                         |                                   |                     |                             |            |                   |
|                                                          | 変動率 年間 -1.3 % 半年間 %                                                        |                                                                                                                                                                      |                             |                        |                                |                                                     | [ 個別的<br>要 因 ] 個別的要因に変動はない。                                   |                         |                  |                         |                                   |                     |                             |            |                   |

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8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      | さとう鑑定調査      |
| 新城(県)-7 | 愛知県          | 愛知第11  | 氏名       | 不動産鑑定士 佐藤 博之 |
| 鑑定評価額   | 13,500,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 21,200 円/㎡   |

## 1 基本的事項

|            |              |          |             |        |                 |       |
|------------|--------------|----------|-------------|--------|-----------------|-------|
| (1)価格時点    | 令和 7年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 4日 | (6)路線価 | [令和 7年 1月]      | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 7年 6月 27日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |        | 路線価又は倍率<br>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)<br>基準地                                                                        | 所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                       |                                                        | 新城市一畝田字小深田 2 6 番 4     |                                                 |                                                               |                      | 地積<br>(㎡)               | 639<br>( )       | 法令上の規制等                          |                                                           |                     |                                                    |
|                                                                                   | 形状                                                                                                                                                                                         | 敷地の利用の現況                                               | 周辺の土地の利用<br>の状況        |                                                 | 接面道路の状況                                                       | 供給<br>処理施<br>設状況     | 主要な交通施設との<br>接近の状況      |                  | 「調区」<br>( 60, 200 )<br><br>(その他) |                                                           |                     |                                                    |
|                                                                                   | 1:1.5                                                                                                                                                                                      | 住宅<br>W2                                               | 農家住宅、一般住宅<br>が混在する住宅地域 |                                                 | 西4m市道                                                         | 水道、<br>下水            | 野田城<br>2.3km            |                  |                                  |                                                           |                     |                                                    |
| (2)<br>近隣<br>地域                                                                   | 範囲                                                                                                                                                                                         | 東 150 m、西 50 m、南 60 m、北 100 m                          |                        |                                                 |                                                               | 標準的使用                | 農家住宅地                   |                  |                                  |                                                           |                     |                                                    |
|                                                                                   | 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                                              |                      |                         |                  |                                  |                                                           |                     |                                                    |
|                                                                                   | 地域的特性                                                                                                                                                                                      | 特記<br>事項                                               | 特にない                   |                                                 | 街<br>路                                                        | 4 m市道                | 交通<br>施設                | 野田城駅<br>南東方2.3km |                                  | 法令<br>規制                                                  | 「調区」<br>( 60, 200 ) |                                                    |
|                                                                                   | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                              | 市内中心部から南方に位置する旧来からの農家住宅地域である。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                                                                                                                                                                                   |                                                        | 農家住宅地                  |                                                 |                                                               |                      | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因  | ない               |                                  |                                                           |                     |                                                    |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                                                 | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                    |                                                        | 比準価格                   |                                                 | 21,200 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新城市及び隣接市の市街化調整区域の農家住宅地域である。需要の中心は新城市に地縁性を有する個人である。人口減少、若年層の流出が続いており宅地需要は低迷している。市街化調整区域における取引は少なく、また、画地規模にバラツキがあることから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・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>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、単価と総額の関係にも留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。 |                                                        |                        |                                                 |                                                               |                      |                         |                  |                                  |                                                           |                     |                                                    |
| (8)<br>公示規<br>格とし<br>た                                                            | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号<br>新城-6                                                                                                                                                             |                                                        | 時点<br>修正               | 標準化<br>補正                                       | 地域要<br>因の比<br>較                                               | 個別<br>的要<br>因の<br>比較 | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳           | 標準<br>化<br>補<br>正                | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要<br>因        | 街路 0.0<br>交通 +2.0<br>環境 +33.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                                                                                   | 公示価格<br>29,000 円/㎡                                                                                                                                                                         |                                                        | [ 99.0 ]<br>100        | 100<br>[ 100.0 ]                                | 100<br>[ 135.7 ]                                              | [ 100.0 ]<br>100     | 21,200                  |                  |                                  |                                                           |                     |                                                    |
| (9)<br>指定<br>基準<br>地<br>の<br>検<br>討                                               | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                    |                                                        | 時点<br>修正               | 標準化<br>補正                                       | 地域要<br>因の比<br>較                                               | 個別<br>的要<br>因の<br>比較 | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳           | 標準<br>化<br>補<br>正                | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域<br>要<br>因        | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                        |
|                                                                                   | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                          |                                                        | [ ]<br>100             | 100<br>[ ]                                      | 100<br>[ ]                                                    | [ ]<br>100           |                         |                  |                                  |                                                           |                     |                                                    |
| (10)<br>対象<br>基準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>標<br>準<br>価<br>格<br>等<br>か<br>の<br>検<br>討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 21,600 円/㎡                                                                                                                                              |                                                        |                        | 価格<br>変<br>動<br>状<br>況<br>の<br>形<br>成<br>要<br>因 | 一般的<br>要 因 市内の市街化調整区域においては、人口減少、若年層の流出により宅地需要は継続的に減少している。     |                      |                         |                  |                                  |                                                           |                     |                                                    |
|                                                                                   | -2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                 |                                                        |                        |                                                 | 地 域 要 因 旧来からの農家集落地域であり地域要因に特段の変化は認められない。地価水準は需要の低迷により下落傾向である。 |                      |                         |                  |                                  |                                                           |                     |                                                    |
|                                                                                   |                                                                                                                                                                                            |                                                        |                        |                                                 | 個別的<br>要 因 個別的要因に変動はない。                                       |                      |                         |                  |                                  |                                                           |                     |                                                    |
|                                                                                   | 変動率                                                                                                                                                                                        | 年間                                                     | -1.9 %                 |                                                 | 半年間                                                           | %                    |                         |                  |                                  |                                                           |                     |                                                    |

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出  
新城(県)5-1 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    |
| 新城(県)5-1 | 愛知県         | 愛知第11    | 氏名         | 不動産鑑定士 竹中 成仁 |
| 鑑定評価額    | 9,520,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 61,000 円/㎡ |              |

## 1 基本的事項

|            |            |          |          |        |                     |                 |
|------------|------------|----------|----------|--------|---------------------|-----------------|
| (1)価格時点    | 令和7年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月3日 | (6)路線価 | [令和7年1月]<br>路線価又は倍率 | 49,000 円/㎡<br>倍 |
| (2)実地調査日   | 令和7年6月27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                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                         |                                                                                                                                                                                                               | 新城市字町並2 2 2 番9 外                                                                                |                        |                                                                     |               | 地積 (㎡)           | 156 ( )        | 法令上の規制等    |                   |      |                   |  |
|                             | 形状                                                       | 敷地の利用の現況                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                 | 周辺の土地の利用の状況            |                                                                     | 接面道路の状況       | 供給処理施設状況         | 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                    | 範囲                                                       | 東 20 m、西 0 m、南 40 m、北 60 m                                                                                                                                                                                    |                                                                                                 |                        |                                                                     | 標準的使用         | 低層店舗兼住宅地         |                |            |                   |      |                   |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                |                                                                                                                                                                                                               | 間口 約 14 m、奥行 約 11 m、規模                                                                          |                        | 154 ㎡程度、形状 ほぼ長方形                                                    |               |                  |                |            |                   |      |                   |  |
|                             | 地域的特性                                                    | 特記事項                                                                                                                                                                                                          | 特にない                                                                                            |                        | 街路                                                                  | 1 8 m県道       |                  | 交通施設           | 新城駅 東方470m |                   | 法令規制 | 近商 ( 90, 200 ) 準防 |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                |                                                                                                                                                                                                               | 市中心部に近い近隣商業地域であるが、閉鎖店舗が年々目立つ状況にあり、住宅地としての利用が増加していくものと予測する。地価は弱含みで推移しているが、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 61,000 円/㎡                                                                                 |                        |                                                                     |               |                  |                |            |                   |      |                   |  |
|                             | 収益還元法                                                    |                                                                                                                                                                                                               | 収益価格 23,000 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                   |                                                          | 同一需給圏は主として新城市の商業地域である。需要者は飲食、小売、サービス業等を営む地縁性を有する中小法人及び個人事業主、不動産業者等が中心であり、市外からの参入は少ない。背後地人口の減少及び高齢化の進展等により不動産需要は弱く、後継者不在に伴う店舗閉鎖等の供給圧力も見られることから、地価は下落傾向で推移している。取引規模によるばらつきが大きく、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 |                                                          | 周辺には貸店舗等の収益物件も見られる県道沿いの近隣商業地域であり、需要者は投資採算性も考慮し価値判断を行うことから、収益性は無視できないが、投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低く試算された。一方、同一需給圏内の類似地域から信頼性のある取引事例を収集できたため、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、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) 公示価格を標準とした              | □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 新城5-1                                |                                                                                                                                                                                                               | 時点修正                                                                                            | 標準化補正                  | 地域要因の比較                                                             | 個別的要因の比較      | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳             | 標準化補正      | 街路 0.0            | 地域要因 | 街路 -1.0           |  |
|                             | 公示価格 76,600 円/㎡                                          |                                                                                                                                                                                                               | [ 99.9 ] 100                                                                                    | 100 [ 100.0 ]          | 100 [ 125.7 ]                                                       | [ 100.0 ] 100 | 60,900           |                | 交通 0.0     | 交通 -5.0           |      |                   |  |
| (9) 指定からの検討                 | 指定基準地番号                                                  |                                                                                                                                                                                                               | 時点修正                                                                                            | 標準化補正                  | 地域要因の比較                                                             | 個別的要因の比較      | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳             | 標準化補正      | 環境 0.0            | 地域要因 | 環境 +35.0          |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                           |                                                                                                                                                                                                               | [ ] 100                                                                                         | 100 [ ]                | 100 [ ]                                                             | [ ] 100       |                  |                | 画地 0.0     | 行政 -1.0           |      |                   |  |
|                             |                                                          |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                 |                        |                                                                     |               |                  |                | 行政 0.0     | その他 0.0           |      |                   |  |
|                             |                                                          |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                 |                        |                                                                     |               |                  |                | その他 0.0    |                   |      |                   |  |
| (10) 対象標準地の検討               | -1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 61,800 円/㎡                  |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                 | 価格変動要因の                | 一般的要因 新城市において、人口は減少傾向、世帯数は概ね横這いである。不動産の取引件数は増加傾向にあり、不動産取引は全般に軟調である。 |               |                  |                |            |                   |      |                   |  |
|                             | -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 市中心部に近い近隣商業地域であるが、商業地に対する需要は低調で、地価は下落して推移している。                 |               |                  |                |            |                   |      |                   |  |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                 |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                 |                        | 個別的要因 個別的要因に変動はない。                                                  |               |                  |                |            |                   |      |                   |  |
|                             | 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                     | 株式会社愛三不動産鑑定             |
| 新城(県)5-2 | 愛知県          | 愛知第1 1 | 氏名                      | 不動産鑑定士 田島 拓             |
| 鑑定評価額    | 13,100,000 円 |        | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 37,200 円/m <sup>2</sup> |

## 1 基本的事項

|            |              |          |             |                |                 |                  |
|------------|--------------|----------|-------------|----------------|-----------------|------------------|
| (1)価格時点    | 令和 7年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 4日 | (6)<br>路線<br>価 | [令和 7年 1月]      | 円/m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7年 6月 30日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |                | 路線価又は倍率<br>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)<br>基準地                             | 所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                                  |                              | 新城市長篠字内金 5 番 1 4 外                                                                                     |                  |                                           |                                                                              | 地積<br>(㎡)               | 353<br>( )      | 法令上の規制等            |                                                            |                    |                                                      |
|                                        | 形状                                                                                                                                                                                                                    | 敷地の利用の現況                     | 周辺の土地の利用<br>の状況                                                                                        |                  | 接面道路の状況                                   | 供給<br>処理施<br>設状況                                                             | 主要な交通施設との<br>接近の状況      |                 | 準都計<br>( 60, 200 ) |                                                            |                    |                                                      |
|                                        | 不整形<br>1:2                                                                                                                                                                                                            | 店舗兼住宅<br>S4                  | 国道沿いに小売店舗<br>、飲食店舗等が混在<br>する路線商業地域                                                                     |                  | 北11m国道                                    | 水道                                                                           | 本長篠<br>370m             |                 | (その他)              |                                                            |                    |                                                      |
| (2)<br>近隣<br>地域                        | 範囲                                                                                                                                                                                                                    | 東 200 m、西 50 m、南 40 m、北 50 m |                                                                                                        |                  |                                           | 標準的使用                                                                        | 2 ～ 3 階建程度の店舗住宅併用地      |                 |                    |                                                            |                    |                                                      |
|                                        | 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                           |                                                                              |                         |                 |                    |                                                            |                    |                                                      |
|                                        | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                 | 特記<br>事項                     | 特にない                                                                                                   |                  | 街<br>路                                    | 1 1 m国道                                                                      | 交通<br>施設                | 本長篠駅<br>北西方370m |                    | 法令<br>規制                                                   | 準都計<br>( 60, 200 ) |                                                      |
|                                        | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                         |                              | 国道沿いに店舗、市役所支所等が立地する旧鳳来町中心部に位置する。但し、地価水準としては平成 1 7 年の市町村合併後より地域中心としての求心力が低下しているため、緩やかな下落基調が継続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<br>の個別的要<br>因  |                 | 不整形 0.0            |                                                            |                    |                                                      |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                      | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                               |                              | 比準価格 37,200 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 J R 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商住混在型の地域一円。需要者の中心は近隣地域に地縁を有する事業者や画地規模等条件が整えばドラッグストアチェーン企業など。当地域周辺は奥三河玄關口としてかつて賑わいを見せていたが、近年は合併に伴う顧客・人口減等から商況は低迷している。市場の中心となる価格帯は需要者の態様によりバラツキがあるが、対象基準地の画地規模で総額 1 3 百万円前後と把握される。 |                              |                                                                                                        |                  |                                           |                                                                              |                         |                 |                    |                                                            |                    |                                                      |
| (7)試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>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)<br>公示<br>価格<br>とした                 | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号 新城5-2                                                                                                                                                                                          |                              | 時点<br>修正                                                                                               | 標準化<br>補正        | 地域要<br>因の比<br>較                           | 個別的要<br>因の比<br>較                                                             | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳          | 標準化<br>補正          | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.9<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要<br>因           | 街路 +1.0<br>交通 +3.0<br>環境 +34.0<br>行政 +5.0<br>その他 0.0 |
|                                        | 公示価格 56,800 円/㎡                                                                                                                                                                                                       |                              | [ 99.3 ]<br>100                                                                                        | 100<br>[ 103.9 ] | 100<br>[ 146.4 ]                          | [ 100.0 ]<br>100                                                             | 37,100                  |                 |                    |                                                            |                    |                                                      |
| (9)<br>指定<br>基準<br>地                   | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                               |                              | 時点<br>修正                                                                                               | 標準化<br>補正        | 地域要<br>因の比<br>較                           | 個別的要<br>因の比<br>較                                                             | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳          | 標準化<br>補正          | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域要<br>因           | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                          |
|                                        | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                        |                              | [ ]<br>100                                                                                             | 100<br>[ ]       | 100<br>[ ]                                | [ ]<br>100                                                                   |                         |                 |                    |                                                            |                    |                                                      |
| (10)<br>対象<br>基準<br>地の<br>前            | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 37,900 円/㎡                                                                                                                                                                         |                              |                                                                                                        |                  | 変<br>動<br>状<br>況<br>要<br>因<br>の<br>形<br>成 | [ 一般的<br>要因 ] 当市人口は継続的な減少傾向にあり、水準は概ね底値にあるものの、このところの建設物価上昇に伴い地価下方圧力がやや強まっている。 |                         |                 |                    |                                                            |                    |                                                      |
|                                        | -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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 円/㎡                                                                                                                                                        |                              |                                                                                                        |                  |                                           | [ 地 域<br>要因 ] 東方ほぼ隣接地の旧鳳来総合支所跡地（約 5 , 0 0 0 ㎡）に民間施設を誘致中であり、その動向が注視されている。     |                         |                 |                    |                                                            |                    |                                                      |
|                                        | 公示価格                                                                                                                                                                                                                  |                              |                                                                                                        |                  |                                           | [ 個別的要<br>因 ] 個別的要因に変動はない。                                                   |                         |                 |                    |                                                            |                    |                                                      |
| 変動率 年間 -1.8 % 半年間 %                    |                                                                                                                                                                                                                       |                              |                                                                                                        |                  |                                           |                                                                              |                         |                 |                    |                                                            |                    |                                                      |