鑑定評価書 (今和 7 年地価調査)

万!]記様式第6		-	· / C	. н	1144		(4	,	•		, imi Hi) .	— /			マ 新城(/月 と	3日提出 宅地-1
	基準地都	号		提出统	も	月	所属分科会	会名	業者	省 4	タナカ]不動産釒	監定			,				
	新城(県) - 1		愛知獎	杲		愛知第1	1	氏	名	不動	産鑑定	t		田中	博文				
	鑑定評価	面額					6,360,00	00 円		1 r	n³当 <i>†</i>	とりの価	格						44,800	円/m²
1 基	本的事項																			
(1)1	価格時点		令和 7年	7月 ′	1日	(4)錇	監定評価日	1	令和	7年	7 <i>F</i>	3 4日	(6) 路 線	[令		年 1月			4.4	円/㎡ 倍
(2)	実地調査日		令和 7年	6月 15	5日	(5)個	断格の種類	Į	正常	信価格			線価	路	級1山又 倍率和	.は倍率 重別			1.1	后
(3)	鑑定評価の条件		更地として	の鑑定	評価															
2 鑑	監定評価額の決定	定の理	曲の要旨																	
(1)	所在及び地番		に新城市	川田字山	山田平	3 7 ₹	番25						地程		142	2) ,	去令」	上の規制	訓等
基準地	「住居表示 形状		──│ 対地の利用の)現況	周:	辺の∃	土地の利用	月 接	面道	路の状	沈	供給	(m²) 主要	`	通施記	<u>)</u> 殳との	1 但	宇居		
地				72 2		状況						処理施 設状況		i の 対				0, 20	00)	
-	1:1	住宅			住宅の	 のほ <i>t</i>	かに農地領		₹5m市	道		水道、	東上				(そ(の他)		
		W2			が見	られる	る住宅地域	或				下水	800m							
(2)	範囲		30 m、西		m, i		12 m、				┗的使 ##		雪住宅均		π. /1:	171		 π.		
近隣地域	標準的画地の地域的特性		特にない	<u>間口</u> 約	žy 12	2.0 r		利 12 準方位		n、規	悮	1 : 東上駅	45 m²₹ ₹	主及、	#547		ぎ正7 1 住	居		
地域	-0-W11/1T	特記	己:				街:5	m市道	700		交通	北東方	800m			法令	(60), 200))	
		事」	頁: 				路:			1	施設					規制				
	地域要因の 将来予測	農地	也等も見られ	る住宅	地域て		が、当面	は現状	を維持	寺しなか	がら見	弱含みで	推移す	るも	のとう	7測する	3.			
(3)	最有効使用の判定	低層	雪住宅地								(4)対象基	準地	方位						0.0
(5)釒	艦定評価の手法	取引	事例比較法	比準	価格			44	,800	円/m	1	の個別 因	的要							
	の適用	収益	总還元法	収益	価格				/	円/m	1									
		原促	話法	積算	価格				/	円/m	1									
		開発	 6法	開発	法に。	よる価	 [格		/	円/m	1									
(6)	市場の特性	らのが長	-需給圏は新)転入も想定 長い。需要の 5円程度であ	ミされる。)中心と	。近年	₹の人	口減少を	反映し	て、す	万域全位	本には	りたって	需要が	乏し	く、き	きり出し	し物化	件のi	市場滞開	留期間
i	试算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	宅で	雄地域は低層 で、これらに Eは経済合理 レ、代表標準	こついて	複数σ 点から	D信頼 5現実	i性の高い 的ではな	事例収:	集が可 還元法	可能でる 法は非道	あっ <i>†</i> 適用。	た。一方 とした。	、対象 以上よ	基準り市	地の規 場のす	見模な。 €態を£	どか! 反映!	ら賃! したl	貸住宅(七準価)	の建築 各を採
(8)	代表	標準	地標準	準地	時 <i>,</i> 修.		標準化補正	, 均 因 <i>0</i>		個別!		対象基 の規準	準地 (西北)	標準化	- 街i 交i	路 3	0.0	地域	街路 交通	+1.0 +13.0
公売	克加 综产地 集格	亲	折城-2		115.		THILL	較	716	比較		(円/	'm²) 割	化補		竟	0.0	要田	環境	+18.0
、公示価格を	データ 公示価 と	格	61,000 F	刊/㎡	[99. 10		100 [100.0]	100 [134.	<u>`</u>	100.0]	44	,800	罡	画 ⁵ 行i その(攺	0.0		行政その他	0.0
(9)	指定基準	隼地番	号		時		標準化			個別		対象基	準地	標	街	路		地	街路	
指定	i,				修.	正	補正	因 <i>0</i> 較	756	要因 比較		の比準 ⁽ (円/	M f 合 M m²)	標準化補	交i 環 ¹	竟		域要因	交通 環境	
指定基準地	前年指別	定基準	≛地の価格 -		[]	100	100	[[_]			補正	画均				行政 その他	
地高	ų		F	刊/㎡	10	10	[]	[]	100					その化				> 10	

(対象基準地の前) 年標準価格等からの検討 価格形成要因の 変動状況 45,200 円/m² 前年標準価格 -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

-0.9 % 半年間

円/㎡

%

-1 対象基準地の検討

公示価格

変動率 年間

継続 新規

(10)

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。

[地 域] 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 要 因 」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。

[週別的] 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)-2 宅地-1

					3/1 /// />/	
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)-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	I m [°] 当たりの価格		60,400 円/m²

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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	49,000	円/㎡ 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	路線価	倍率種別		16
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

¥I	远近时	伽観の決定	の连田	ガ女日															
(1)	所	在及び地番	並びに	ــ ا ـــــــ ا ـــــــــــــــــــــــ	B. II									地積	2	76	法	令上の規制	等
		「住居表示」	笙	新城市场	7461.	」目2番	2 6							(m²)	,	١			
進					- n	(E) T	~ 1 ±1	LATIT		++ >+	± П/2 ← 3	JIN DE	/# //A	, ,	1 '	<i>)</i>			
基準地	形		煭地(の利用のヨ	見况			也の利用	1	接面道	直路の	状况	供給		な交通施	設との		星	
-						の状況	兄						処理施	接边	の状況		(60,	200)	
													設状況						
	1:2		住宅			中規模-	一般包	È宅が多	; ;	比西6m計	道		水道、	新城			(その	他)	
			LS2			い区画	整理》	その住宅	;				下水	800m					
						地域													
(=)		_										<u> </u>	+		1				
(2)	範	_	東 50		90	m、南		m、 z		90 m			吏用 低層						
近隣地	標	準的画地の			間口	約 11	m,	奥行:	約	25	m、丸	見模	2	75 m'₹	程度、形	状 長	方形		
	地:	域的特性		特にない				,_ 基	準方	位北、	6 m		. 新城駅	Į		_ A	1 住居		
域			特記					街市	道			交通	北東方	800m		法令	(60,	200)	
"			事項:					路				施設	, :			規制	1		
			T									אוטוי				796103			
	地:	域要因の	中規模	一般住宅7	が建ち	並ぶ区画	整然	とした	戸建	住宅地	域でも	51)、	今後も地	域特性	は現状σ	まま推	移して	いくものと	:予測
		来予測	する。	地価は弱さ	含みで	推移して	いる	が、物	価上	昇及び	金利の	D動向	等に注意	が必要	である。			. ,	- 5
(3)	最有效	が使用の判定	低層住:	 宇地									小社会甘	¥#±₩	ب رب				0.0
(")												,	4)対象基 の個別	华地 的亜	方位				0.0
(5)	继定的	平価の手法	取引事件	例比較法	比準	価格				60,400) 円/	m²	因	1732					
													-						
l '	の適用	H	収益還:	元法	収益	価格				10,600) 円/	m'							
			(T-)-		r± ~~	· / T 6						2							
			原価法		槓算	.価格				/	円/	m							
			開発法		日日 艾茨	法による	2 /##±4	,		,	円/	2							
			用光坛		用光	江による	り川川作	ľ		/	D/	111							
(6)	市場の	D特性	同一需	給圏は旧額	新城市	内の市往	北区	域に存	する	住宅地	域であ	5る。	需要者は	市内に	在住する	1 次取	得者層	及び買いを	まえ層
			が中心	で、一部	隣接市	等からの	<u>転入</u>	者も見	られ	る。利	便性力	適い	区画整然	とした	住宅地域	である	が、人	口の減少及 新築戸建信	び高
			戦化の:	進展寺に。 少ないが)	より小	動産需要	出類	く、地	四に田担	ト洛傾	回で推	≛移し	ている。	土地は、	1,00	0万円	桂度、	新染尸建位	E宅の
(7)		T-12 の - 田本																	
		西格の調整	一般住	宅が建ち	立ぶ区	画整然と	した	住宅地	域で	あり、	アバー	- 卜等	の収益物	件も見	られるか	、目己	使用目	的の住宅用	地の
	"快点 亚/研发	正及び鑑定質の決定の	以りかり	中心での「 であるたん	ノ、六	回住七き 提動向な	が見	貝目的 1.宝缸	せに	似りは 優み比	ツ はへ 淮価は	くく 収を存	(盆性より 注とし	おおける	性及びは 柊を参え	は週往か きにぬめ	単倪さ	イル叫恰形凡 評価額を上	とされ
	叶岬部 理由	気の大足の	通り決		טי ווי	2の主川 口で	. /X PA	し天皿	ΙΞΙC	ほるこ	— ішті	תו יים	÷-C0,	ᄱ	10 6 2 6	CHO	、 _{小田} / C		_====
(8)	<u>+</u> ш	代 表	標準地	標準	tth .	時点		標準化	t	也域要	個別	川的	対象基	淮 th	+== 往	路	0.0 地	b 街路	0.0
(°) /> +		標準地積		1ax - 1	6	修正		補正		因の比	要团		の規準	一位 価格 広	122	逐通	0.0 t	或 交通	0.0
	况 1叫 佳 枚	135-1-201	新城	-2		سارها		IHITT		対	比較		(円/	m²\ 影	化 #	境	0.0 宴	環境	0.0
備る	規格とした	公示価格							+	*	ν υ +.	^	(137	,	補 🔐	地	0.0 0.0 0.0 0.0	行政	0.0
格し	ا ر	ムが幅で	П			[99.0]	100		100	[100.	0]	60	,400	115	政	0.0	その他	0.0
を <i>1</i>	ב		6	1,000 円	/m²	100	[1	00.0]	[10	0.00	100)	00	, 400	その		0.0	حار د	0.0
(9)	-+	指定基準	ままな はまま はまま はまま はっぱい かんしゅう かんしゅう かんしゅう かんしゅう かんしゅう はい かんしゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう			時点		標準化	+	也域要	個別	川的	対象基	進批		<u>]</u>]路	U.U 排	b 街路	
(9)	١,	加龙坐于	-/687			修正		補正	_	因の比	要团		の比準			通	垣	: <u></u>	
捏指	ž,					سارها		IHITT		交	比較		(円/	m²\	化 環	境	· 美 医	環境	
指定基準地	ה ל	前年指定	"其淮+44.	の価格					- +	·X	レレキ	*	(13/	111)	補 点	地	因	行政	
準権	矣	印十九	李干地	(ノ) 川 竹口		[] _	100		100	[]			止	政		その他	
地 i	寸			円	/m²	100]]	[]	100)			- 1. その				
(40)		-1 対象	其淮+hσ	7 抹余計				T			रोग	- 1 -11 -	ニャルテ				###		\-\frac{1}{2} +
(10)	<u>'</u>	- 1 対象: 継続		新規				/== 	[一般的 要 因			において動産の取					概ね横這い 動産取引に	
刈り	+ 6			机况	04	000 EI	12	価 変格 動		安 凸			がなる。	XX IIIC.	100-11111111111111111111111111111111111		J. 1	ま川土 4 人 J 110	*±/3X
基準	歩ん		準価格	Z11L F //\		,000 円	/ [[]	形狀											
準(動地点(代				形状成況	Γ	地域								であるが、	
地 🌣	各			である場合		J.		要因	_	要 因	- 1	RIC XJ	9 る需要	は低調	で、 地加	114ト洛	して推	移している	·
いま	手 か		長標準地		準地			因											
Bi /	٠.	標準地		新城-2				0,		個別的	7 個	別的	要因に変	動はな	l 1。				
		公示価	格		61	,000 円	/ m²		L	要因	J								
	Ī	変動率	年間	-1.0 %	半年間	』 -1.	0 %												

-2.5 % 半年間

円/㎡

標準地番号 公示価格

変動率 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

														新均	成(県)-3	<u>Ŧ</u>	:地-1
	基準地番	号	提出统	先	所	属分科	会名	i	業者名	株式名	会社 松島	島不動産	鑑定事	務所				
	新城(県)	-3	愛知」	果	愛	愛知第 1	1 1		氏名	不動	加産鑑定:	t	杜	公島 教				
	鑑定評価	額			(6,690,	000	円		1 ㎡当	たりの価	i格				30,7	00	円/㎡
1 基本的	 り事項																	
(1)価格		令和 7年	7月	1日 ((4)鑑:	定評価	日	{		7年 7,	月 3日	(6)	-	7年	- 1			円/㎡
(2)実地	調査日	令和 7年	6月 10	6日 ((5)価	格の種	類	ī	E常価	——— 格		路線価		価又は倍 音率種別	i 率	1	.1	倍
(3)鑑定	評価の条件	更地とし	ての鑑定	 評価								1Щ						
2 鑑定計	平価額の決定	の理由の要旨																
	f在及び地番	並びだし	市長篠字	市取力 :	1 1 釆							地積	Ę	218		法令上の規	制	等
基	「住居表示」	. 等							- \44 = 4	- 1100	/// //	(m²)	,)				
 地 	/ 状	敷地の利用	の現況	周辺 の状		地の利	J用 	接值]道路(の状況	供給 処理施 設状況	接近	!な交通 £の状況	値施設と(ใ	(■都計 60,200) 国定公(普通)		
1:1	.5	住宅 W2		一般信	₹が見)中に農 !られる	家住	南5m市	i道		水道	長篠坂 1.2km	ţ		(-2	その他)		
(0) 77	* m	+ ••	T 00							LT 20- 44- 1	+ 157.5		11-					
· /	簡囲 標準的画地の	東 60 m、 形状等	1	m、i 約	可 40 13 m		北京約		m s	標準的(規模		層住宅⅓ 220 m²		形状 - {	長方用	<u> </u>		
近 標	也域的特性	特記特にな	:11			街	基準	方位北 市道		交通	長篠城! 西方1	な駅 2km		法令	準	都計 60,200)		
域 		事項				路	J 111	마면		施設		.ZKIII		規制	三	定公(普通)		
14	は世帯田の	- ~				- H				מצוטת	:			7961				
将	地域要因の 8来予測	農家住宅が混	在する住	宅地域	である	るが、゚	当面	は現状	を維持	もつつ	推移する	らものと	:予測す	¯る。 				
(3) 最有	効使用の判定	低層住宅地									4)対象基 の個別	準地	方位					+5.0
(5)鑑定	評価の手法	取引事例比較	法 比準	価格				30,7	00 F]/m²	因因	n 7 32						
の適	用	収益還元法	収益	価格					/ F]/m²								
		原価法	積算	価格					/ F]/m²								
		開発法	開発	法によ	る価	格			/ F]/m²								
(6)市場	の特性	同一需給圏は を占めるが、 格の下落が続 るため把握が	いている	。需要	来町の大もなの中の	の住宅は想定され	地域、れる。	、新城 。近年 格帯は、	市の市の人口 の人口 、市場	街化調 減少を におけ	整区域等 反映して る取引か	デである て、市域 が少なく	。需要 花全体に 、画地	者の中 わたっ ! ! ! ! ! ! ! ! ! ! ! ! ! ! ! ! ! ! !	心は、 て需 より	、市内在住 要が乏しく、 総額が大き	者が市は	大半 場価 違す
・検	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	近隣地域周辺 法は適用でき 。従って、市 決定した。	なかった	、比進	価格I	は市内の	の類(似地域	等に角	在する	取引事例	川からH	:較検討	して求る	めた? 記の。	実証的な価値とおり鑑定	格で	ある
(8) 公規価			票準地	時点修正		標準1	化	地域要因の比	-	別的	対象基 の規準		標準化	街路 交通	0. 0.	0 地 街路 0 域 交通		-1.0 +3.0
公示価格な 価格を した	\\ -\\ \\ \= \(\\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\	新城-6			_	1113-112		較	- 1	校	(円/		化補	環境	0.	0	竟	-4.0
対示価格を 根準とした	公示価格	29,000	円/m²	[99.1		100.0	- -	100 97.9		5.0 <u>]</u>	30	,800	正	画地 行政	0. 0.	0 その他		0.0
(9)	指定基準		13/	時点		標準化	- -	地域要	-	別的	対象基	準地		<u>:</u> の他 街路	0.	0 地 街路	各	
指定基				修正		補正		因の比	5 要	因の	の比準	価格 [標準化	交通		域 交通	重	
基の	前年指定	≧基準地の価格		г	1	100		較 100	[2較 1	(円/	/ m) #	補正	環境 画地		選 環境 因 行政		
準検 討			円/m²	100] [] [100	j <u> </u>	00				行政 - の他		その他	t	
(10)		基準地の検討		1			Г	一般的		当点は	人口の洞	少と高	齢化率		が継絲	 売しており、	宅	地の
対年ら象標の		责 新規 ҈準価格	31	,500 F	円/㎡	価格	変 ^し 動	要[」 」	拟引需	要は減退	₹U (6 1	ර.					
対象基準地の前年標準価格等からの検討	-2 基準:	地が共通地点	(代表標達	集地等と		価格形成要因の	状 況 [地址	或 1	周辺の	土地利用	状況に	特に変	化はなり	ハが、	市場競争	力の	弱い
地 格 の 等	同一:	地点)である ^均 長標準地	易合の検言 標準地	ব		要因	'	要[囚」	仕乇地	域であり	,、地価	はト洛	1頃回でる	める。			
前が	標準地					の		個別的	内 ,	個別的	要因に変	動はな	:610					

[個別的] 個別的要因に変動はない。

5	別記榜	镁式第 6		金	監定	: 評	価	書	(令和] 7	年地	也価調:	查)		亲		」 7年 県)-4		'月 8	3日提出 宅地-1
		基準地番	号		提出统	先	所	属分科	会名	当	¥者名	株式	会社 松島	易不動産	鑑定事		,				
		新城(県)	-4		愛知り	果	9	愛知第一	1 1		氏名	不重	カ産鑑定Ⅎ	t	₹.	公島	教				
		鑑定評価	額					6,300,	000	円	1	l ㎡当	たりの価	格					1	4,200) 円/㎡
1 ½	基本的	事項																			
(1)	(価格	時点	{	≎和 7年	7月	1日	(4)鑑	定評価	B	\$	和 7	年 7.	月 3日	(6) 路		〕 7 st 価又は]		1.1	円/㎡ 倍
(2)	実地	調査日	4	令和 7年	6月 16	6日	(5)価	格の種	類	IE	常価格	<u>\$</u>		路線価		李種別				1.1	III
(3)	鑑定	評価の条件	5	更地として	の鑑定	評価															
2 🕯	鑑定評	平価額の決定	の理	由の要旨																	
(1)		f在及び地番		1 新城市	能登瀬5	字大道	西82	2番1						地利	Ę	444		法	令上	の規制	訓等
基準地		「住居表示」 ※状		他の利用の				上地の利	100	拉克	道路の	NIESTI	/# 4/	(m²) な交通	s+⁄c÷π)				
地	אר	/1 /	郑	近の利用の	'玩/兀		ひのュ 伏況	_ ユ型ひノ不!	J <i>H</i> J	按Щ	担始の	小儿兀	供給 処理施	1	この状況		ا (0)	都計名 国定名	小 公(2	種)	
													設状況								
	1:2.	.5	住宅			農家信	住宅等	手が多り	(国)	西10m回	国道、		水道	湯谷温				(その	他)		
			W2			道沿し	ハの住	È宅地域	Ī Š	南側道				1.4km							
(2)		囲		0 m、西		m、 F			北			準的低		家住宅 ¹				<u> </u>	_,		
近隣地域		準的画地の 地切特性	形状等	<u> 特にない</u> 特にない	間口 <i>{</i> \	約	15 n			30 n国道	m、 i	現模 │	4 _:湯谷温		程度、	15米	:	ぼ長方 都計列	<u> </u>		
地 域		32%(月7]1寸 工	特記	1च।८/८४	•			街	1 0 11	川当足		交通	北方1.	4km		污	令	国定公	. (2₹	重)	
			事項					路				施設	t			規	制				
	地	域要因の	農家信	主宅が多い	旧来か	らの住	宇地	 域で、3	現状を	E維持し	ノつつキ	」 催移す	るものと	:予測す	 る。						
(3)		来予測 効使用の判定		主宅地											 角地						0.0
(5)	鑑定	評価の手法	取引	事例比較法	比準	価格				14,20	00 円/	′m²	4)対象基 の個別 因	的要	713715						0.0
	の適		収益	還元法	収益	価格					/ 円/	′ m²									
			原価	去	積算	価格					/ 円/	′ m²									
			開発	去	開発	法によ	よる価	i格			/ 円/	′ m²									
(6)	市場の	の特性	同一語が大き	票給圏は、 半を占める	主としが、密	て新城	は市の	都市計	画区域想定さ	述外、は なれる	比設楽積	郡に所	在する住	宅地域	である	。需	要者の	カ中心	ルは、 ・季季	市内	在住者
			市場	価格の下落 するため把	が続い	ている	。需	要の中の	心とな	る価格	格帯は、	市場	における	取引力	少なく	、圖	也規材	莫によ	. I) Á	総額が	大きく
(7)		価格の調整 証及び鑑定	近隣	地域周辺は 適用できな	賃貸市	場が未	成熟	で、経済	済合理 電公室	性の観点の数	見点かり	ら共同	住宅を想	定する	ことが	非現象	実的	である	ため	以以	益還元
	評価額	額の決定の	であ	る。従って	、市場	の実態	を反	は同一i 映したl	帝紀 比準個	断格を持	類似地が 採用し、	製に別 類似	任りる財の標準地	いまり	計結果	教性を踏	討しまえ、	上記	ore Soc Soc	おり	る価格 鑑定評
(8)	理由	代表	標準均	を決定した 也 標 ³		時,	#	標準値	化 :	地域要	個別	別的	対象基		標	街路	(0.0 H	也	街路	-5.0
<u>公</u>	規価	標準地積		城-5		修正	Œ	補正	_ I	因の比 較	要比	因の	の規準((円/	価格	標準化	交通 環境	(0.0 垣	或	交通 環境	0.0 +21.0
価格	規準とした	公示価格		у у, - Э		[99.	4 1	100		100	[100		(13/	111)	補正	画地		0.0 0.0 0.0		行政	0.0
を を	た			16,400 P	g/m²	100		[100.0	_	15.0]	100		14	,200		行政		0.0	そ	の他	0.0
(9)		指定基準	地番	号 号		時		標準化		地域要		別的	対象基準		_	街路	`	5.0 封	 世	街路	
指定基準	から					修正	ഥ	補正		因の比 較	要	因の 較	の比準f (円/	IM格 P 'm²)	標準化	交通 環境		要	3.	交通 環境	
基準地	の 検	前年指定	基準	地の価格		[1	100		100	[]	(.3/		補正	画地		2		行政	
地	討			P	∃/m²	100	0	[] []	10	0			-	行政			7	の他	

個別的 個別的要因に変動はない。 [要 因]

一般的 [要因

地 域 要 因 Е

価格形成要因の 変動状況

その他

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。

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。

標準地

-2.1 % 半年間

-1 対象基準地の検討

代表標準地

新規

同一地点)である場合の検討

-2 基準地が共通地点(代表標準地等と

継続

標準地番号 公示価格

変動率 年間

前年標準価格

| (10) 年標準価格等からの検討

14,500 円/㎡

円/㎡

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	1 ㎡当たりの価格		10 800 円/m²

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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 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	路線価	<u> </u>	1.1 1금
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価		·			

(1)		在及び地番	新城	市作手清	岳字道上 1	8番1						地積		50	法令	≻上の規制	川等
基準地	形	「住居表示」 状	」 す 敷地の利用	の現況	周辺の	土地の	利用	接面证	道路の	状況	供給	(㎡) 主要	(な交通施	<u>)</u> 設との	都計外		
16					の状況						処理施 設状況	接近	の状況				
	1:1.	5	住宅 W1		一般住宅 が見られ				道		水道、 下水	新城 18km			(その他	.)	
(2)	節	囲	東 100 m、	西 150	 m、南	50 r	n、北		n 標	準的	 使用	 	<u> </u>				
近隣	標	準的画地の	形状等	間口	約 15	m、奥	1行 糸	勺 20	m、 ŧ	規模	-		建度、形容	犬 ほ [ぎ長方形	1	
近隣地域	地	域的特性	特記	113		街	6 r	n市道		交通	. 新城駅 1 北西方	₹ ī18km		法令	都計外		
现			事項			路				施設				規制			
		域要因の	近隣地域及び	その周辺	地域は標高	<u></u> 事 5 3	: 0 m前	前後の山間	の農園	 家集落	地域であ	り、利	用状況は	 :今後と	<u>:</u> も大きた	な変化はな	なく、
(3)		来予測 助使用の判定	地価水準は人 農家住宅地	.口減に伴	う宅地需要	虔 減等7	から当	自由はやな	·弱含ā					る。			
,			取引事例比較	法				10,80	0 円/		4)対象基 の個別		ない				
	鑑定i の適月	評価の手法 用	収益還元法		 5価格				/ 円/	_	因						
			原価法		近日 新価格				/ 円/								
			開発法		「凹ロー S法による(而格			/ 円/	_							
(6)	市場の	の特性	同一需給圏は	主に奥三	河地区一F	 9の都i	市計画	 画区域外の	住宅均	 也域。	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、セナ しさは見られ る価格帯は、	るものの)、西三河均	也区かり	らのフ	ァクセス便	や値と	頁感も	あって相	応の需	給が形成	されて	いる。言	需要の中/	ひとな
, ,	・検討	正及び鑑定	近隣地域は一めに賃貸市場	は未成勢	で事例資料	¥00 U∑1	集は杭	吸めて困難	である	る. よ	って. 収	7益環元	法の適用	け現実	的ではだ	ないため.	非谪
	理由	領の決定の	応とした。 に留意の上、	鑑定評価	場の実態で 額を上記の	を反映りとおり	した乳り決定	『証的価格 『した。	である	る比準	価格を採			地から	検討し <i>1</i> 		の均衡
(8)	□ /邢	代表 標準地積		票準地	時点 修正	標準補	準化	地域要 因の比		別的因の	対象基 の規準	準地 価格 広		路 通	地域要因	街路 交通	
	集格				1511	11152		較	比		(円/	m²) 影		境	要因	環境	
格を	規権とした	公示価権	音	円/㎡	[]	100	0	100	100]			正行	ī地 ī政		行政 その他	
		指定基準	■ 地番号	1 3/111	時点	標準	準化	地域要		別的	対象基準	準地	を		0.0 地	 街路	-1.0
(9) 指定基準地	<u>ئ</u>				修正	補		因の比	要[因の	対象基準 の比準(円/	価格内	準 交	通	0.0 域	交通	+7.0
基(D D	前年指定	設楽(県)-1 E基準地の価格		[98.9]	10	0	較 100	[100		(円/	m) #	1.4cm		0.0 0.0 因	環境 行政	-19.0 0.0
华加	対		9,350	円/m²	100	100		100 [85.8]	100		10	,800	ー その	i政 i他	0.0	その他	0.0
(10))		基準地の検討					一般的	- 1 -		口は継続		少傾向に	あり、	水準は根	既ね底値し	
双 象	‡ ら 漂 の	継続 前年標	売 新規 ҈準価格	11	,000 円/i	個 n² 橙	各動	と 要 区			、このと っている		医以彻间		T V 1213 II	ш Г/Ј/エ/	,1,1, (2
基準	隼 検 西 討	-2 基準:	地が共通地点			月	火 次 况	[地 域] [ヨ辺の	土地利用や人口減	状況に	持段の変	化は認	められた	いが、発	建設物
地の	、年漂隼両洛等からの検討		地点)である 長標準地	_{易古の快き} 標準地	ניו	要因		上 要 因	0	ш _ / 1	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	, () (ノ 宗)	言い:り19	ا ۱۱ ۱۱ ده	IO 17 17#	ᄉᅃᆝᅜᆝᄓᆙ	ເພ <i>ີ</i> ອ
前 7	ט,	標準地			m <i>,</i>	σ. ²	- 1	[個別的		固別的	要因に変	動はな	l 1 _°				
		公示価 変動率		% 半年	円/i 間	m %		と 要 区	l '								

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)-6 宅地-1

						3/1 //4 (>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)-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	 I ㎡当たりの価格			3,800 円/m²

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) [令和 7年1月] - 路 路線価又は倍率	円/㎡ 1.2 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	路線価又は倍率 線 倍率種別	1.2 10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 銵	監定評	価額の決定	の理由	の要旨															
(1)	所	在及び地番	並びに	*C1++ /-	- ナ ユ τ	·	** 0 =	E 4						地和	責	48	39	法令。	上の規制等
基		「住居表示」	等	新城市作	于人和	山田子村	竜δί	1 住						(m²)	()		
基準地	形			の利用の理	見況	周辺	の土地	也の利用	П	接面道	路の状	状況	供給	_ `	,	<u>`</u> 交通施	設との	都計外	
ᄣ						の状	況						処理施	接边	丘の2	状況		A. A. Z.	
													設状況						
	不整 2:1	形	住宅 W1			県道沿 笑が目	いに にわる	農家住宅 る山間の		北東7m県 南東側道			水道	新城 22km				(その他)	
	2.1		VV 1			住宅地	うれる 域	и прод	' '	州 木 別 E				ZZKIII				(土砂災	害警戒区域)
(2)	範	I	東 0	m、西	50	l m、南	200	m、 a	r	50 m	★亜爿	丰的值	古田 農家	k住宅 ^j	·#1				
近		四 準的画地の			間口 約						1示= m、規			50 m²		L XII	+ 不動	 整形	
近隣地		域的特性	11217/17	特にない		(i) (ii)	J 111			! <u>\</u> 杲道	III、 λπ	1大	. 新城駅		1±1又	. 7/21	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	・都計外	
地域	20	~%H 7710 III	特記	1010/001				街 ′	1117			交通	北方22	km			法令		警戒区域)
			事項					路				施設	, !				規制	:	
								1										:	
	地	域要因の 来予測	市内中 思料す		誰れた	山間部に	位置	する旧	来カ	いらの農業	家住宅	地域	である。	当面土	地和	川用形	態に大る	きな変化	はないものと
(2)		かけ用の判定	農家住																
(3)	取円入	加使用の利定	777.5									,	4)対象基 の個別i	準地 物要	不图				0.0 0.0
(5)	鑑定言	平価の手法	取引事	例比較法	比準	価格				3,800	円/n	n	因	1732	用力	e.			0.0
	の適月		収益還	·元注	IJ∇ ≯ ₹	価格				/	円/n	2							
			4X	176/4	48.5	. ІШ1 🗆					1 7 / 1								
			原価法	:	積算	価格				/	円/n	n²							
			開発法	:	胆彩	法による	ス価枚	<u> </u>			円/n	2							
(0)	+18 4	N#±##						-											
(6)	巾场(D特性	同一需	給圏の範囲	用は東	三河地域	数の都	市計画[まりまり	区均	数外の農業	家集落	地域ない	一円であ	る。需	要0	り中心	は地縁性	生を有すっ	る個人である キがあること
			から需	要の中心と	となる	価格帯を	と把握	するこ	とに	困難で	ある。 ある。	'& V 1,	o /CIP/476	1-36 IC 0.	,,,,	. IA 凹	という九 (大)		110000
	L P &	T 6 - 407 = 6																	
		画格の調整 正及び鑑定	当該地	域は都市記	計画区:	域外に位	置する	る農家	耒落	野地域でで	ある。	取引	は自用目	的のも	の <i>t</i>	が中心	であり、	賃貸市	場は未成熟で 本件では主
		頃の決定の	たる需	要者が重ね	見から	市場性を	を反映	した比	集值	格を採	利し、	単価	一度 に と総額の	関係に	: も : も :	習意し	た。してて、上記	己の通り	鑑定評価額を
	理由		決定し																
(8)			標準地	標準	地	時点		標準化		地域要	個別		対象基準	準地	村 担 付 社	注	i路 ·`Z	地域要因	街路
公表	児 価 隹 柊	標準地	計写			修正		補正		因の比 較	要因 比較		の規準((円/	川合 けっぱん	ひ 年	1 父 1	通 境	要	交通 環境
価	規権とした	公示価格	 各			_						_	(13/	111)	補	· =	i地	因	行政
格 を <i>1</i>	÷-			ш	/ m²	100	ᆜ├	100	_	100	100	_			ĪĒ	- 行	政	ن ا	その他
		110-44-44-311			/ 111		L]	_]						その			4
(9) 指定基準地	,,	指定基準	地番号			時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比	個別 要因		対象基準 の比準(準地 価投	作	新	i路 ia	地	街路
指 / 定 /	ر 1,					181		伸止		対	安 比較		のに学1	川作 j	为 弾 化		通 境	域要因	交通 環境
基(ָ ת	前年指定	基準地	の価格		_	_	400				+	(13/	,	補正		i地	因	行政
準 th :	美				/ m²	L	ᆜ _	100	_	100	100	_]			1111	- 行	政	_ _	その他
					/ m²	100	L]	l	1	100					その	他		
(10))	-1 対象							Г	一般的	1 担	間部	の農家集	落地均	はにま	されて	は、人口	コ減少、:	若年層の流出
対象	手 らし	継続	-	新規	2	050 E	1/202	価 変格 動	-	要 因	ء اد	より	宅地需要	は経約	CHAIC	- 減少	U (118	5.	
基 2	集検	前年標		通地点(代		,850 円]/ [[]	形 状		11L 1 -1		 4.	この曲字	Æ ₹±±₫	. -	5 + 12	ᄮᄮᆂᆓ	□ I — #± €Л.	ᄼᅘᄼᅛᅼᇒᅜ
準 { *** *	西討			^{西地点(八} である場合				盛 況	[地 域要 因] [5	米か れな	らの辰多 い。	朱洛 坦	引%(ごめり	地	囚に行技	の変化は認め
0 1	手票集画各等か		を標準地		準地	•		要 因		_ =	_	-	-						
前 7	۵,	標準地						の	_	個別的	,個	別的	要因に変	動はな	: 61.				
		公示価	格			F.]/ m²		L	要 因	٦								
		変動率	年間	-1.3 %	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)-7 宅地-1

						391736(215) 1	י טייטי
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	l m³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) [令和 7年1月] - 路 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 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	- 路 線 路線価又は倍率 倍率種別	1.1 10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

三 本格 一般的 上較 (円/㎡) 一般的 上板 であります。 一般的 上板 一般的 上板 上板 上板 上板 上板 上板 上板 上		平価額の決定		D要旨													
接近級状態 接近の特性 接近級の動性 接近の特性 接近級の特性 接近の特性 接近の時性 接近の時性 接近の特性 接近の時性 接近の接近が終してあることから需要の中心とならわれ可能が表しれらいまが表してあることから需要の中心とならわれ可能が表しれられる表しれが表した。 接近の接近が終してあるとのたた性は対められる中心を関係を対域であるととから発達用の接近が終してあるとのたた 接近の接近が終してあるとのたた 接近の後述が終してあるとのたた 接近の後述が終してあるとのたた 接近の後述を表するとは短囲でることは短囲でることは短囲でることは短囲でることは短囲でることは短囲でることは短囲でることは短囲でることは短囲でることは短囲でることは短囲でることは短囲である。 接近を表する 接近を表述を表する 接近を表する 接近を表述を表する 接近を表する 接	(1)	「在及び地番	並びに	新城市	鍬田3	2小深田 2	6番4					地積	63	39	法令	令上の規制	訓等
1:1.5 住宅 一次	基											, ,	<u> </u>)			
22	地	/ 状	敷地(の利用の)現況			接面 接面	処理					設との			
振響的画地の形状等 間口 約 20 m 製行 約 25 m、規模 500 m程度、形状 ほぼ長方形 1 地域部的特性 特にない 有 1 中心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	1:1.	.5	住宅 W2			農家住宅が混在す	、一般住宅 る住宅地域	西4m計	万道		水道、下水	野田城 2.3km			(その他)		
標準的画地の形状等 閉口 約 20 m、 奥行 約 25 m、 規模 500 m程度、形状 ほぼ長方形 19	(2) 範	 色囲	東 150	m、∄	50	m、南	60 m, 2	北 100	m ħ	票準的信		」 家住宅地	<u> </u>				
地域要因の 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 根家子剛の 大きな変化はないものと思料する 大きな変化の側別的要 大きな変化を含えた 大きな変化を含まる 大きな変化を含まれて 大きなが、 大きな変化を含まれて 大きな変化を含まれて 大きな変化を含まれて 大きなが、 大きな変化を含まれて 大きな変化を含まれて 大きな変化を含まれて 大きな変化を含まれて 大きな変化を含まれて 大きな変化を含まれて 大きな変化を含まれて 大きな変化を含まれて 大きな変化を含まなが、 大きなが、									_					伏 ほ	ぼ長方	形	
地域要因の 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 投票予測	地域地	地域的特性	特記	特にない	1		街 4	m市道		交通	野田城 南東方	駅 ī2.3km		法令	「調区 (60,	200)	
(3) 最有効使用の対定														175.15	:		
(5)鑑定評価の手法 の適用 収益運元法 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/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需総圏の部囲は前域市及び隣接市の市街化調整区域の農家住宅地域である。需要の中心は新域市に地縁性を有するで、画地規模にバラッ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 ・検証及び鑑定 境は未成熟であることから質質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。したがご登理由 (8)	将	子来予測	•		南方に	位置する	日来からの	農家住宅	地域で	ある。	当面土地	利用形態	態に大き	な変化し	はない	ものと思り	はする
(5)鑑定評価の手法 の適用 「現益還元法 収益価格 / 円/㎡ 関発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法による価格 / 円/㎡ 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人口減少、若年層の活出が振いており宅地需要は低迷している。市代調整区域における取引は少なくまた。画地規模にバラッキがあることから需要の中心とする地域である。ことは名職者である。 (7) 試算価格の調整 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。ことは合理性は認められず収益還元法は適用しなかった。したがっき値段性の関係にも開塞して、上記の通り鑑定評価額を決定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、単価と対理 標準地番号 野点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 大学	(3) 最有	効使用の判定	農家住	宅地	_					(-	4)対象基	準地 7	ない				
原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 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個人で、画地規模にプラッキがあることから需要の中心となる価格を把握することは困難である。 (7) 試算価格の調整 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・検証及び鑑定 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。したがつ望由	. ,							21,2				的安					
開発法 開発法による価格	())週)	用	収益還	元法	収益	価格			/ 円	/ m²							
(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。			原価法		積算	価格			/ 円	/ m²							
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、画地規模にパ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 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、賃貸評価額の決定の 理場 場は未成款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。したがつき 類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) 代表標準地 標準地 時点 標準化 因の比 要因の の規準価格 内 標準地番号 (中) 100 [100.0] (135.7] (100 21,200 その他 29,000 円/㎡ 100 [100.0] (135.7] (100 21,200 その他 20 (円/㎡) (円			開発法		開発	法による	価格		/ 円	/ m²							
・検証及び鑑定 評価額の決定の 無力 (関係) 理由 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完法は適用じなかった。 したがって (の検討を踏まえて、単価を関係) (の検討を踏まえて、単価を関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) 公規 (8) 公規 (8) 公規 (8) 公規 (8) 公規 (8) 公規 (6) 区域 (8) 区域 ((6)市場(の特性	個人では	ある。人	、口減少	、若年層の	の流出が続	いており	宅地需	要は低	迷してい	る。市行	封化調整	区域に	おける!	地縁性を7 取引は少れ	有する なく、
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 比較 (円/㎡) 対 環境 0.0 対 要因の をた 29,000 円/㎡ 100 100 100.0 1100 21,200 を た 29,000 円/㎡ 100 100 100.0 1100 21,200 で その他 0.0 を で で で で で で で で で で で で で で で で で で	・検 ・ 評価	証及び鑑定 額の決定の	、本件 [*] 額の関係	では主た	る需要	者が重視す	する市場性 通り鑑定評	を反映し 価額を決	た比準	価格を	である。 認められ 採用し、	取引は ず収益 類似の	自用目的 還元法は 標準地と	のもの; 適用し; の検討 [;]	が中心 [*] なかっ; を踏ま;	であり、Î た。した; えて、単f	賃貸市 がって 西と総
価としたをた 29,000 円/㎡ 100 100 100.0 100.0 21,200 増正 画地 0.0 その他 20,000 円/㎡ 29,000 円/㎡ 100 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 21,200 増正 画地 0.0 その他 0.0 をの他 0.0 を可能	(8)			標準	準地	1						準地 (西北) 中	標準		0.0 地		0.0
(9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 内 標 街路 地 街路 東因の の比準価格 比較 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 [] 100 [] 100 (円/㎡) (円/㎡	公 規 伽 示 準 格	信学地的 		-6		1 近	*************************************	1				M/倍 [7] 'm²) 訳	化環	C迪 景境	0.0 岁	環境	+2.0 +33.0
(9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 内 標 街路 地 街路 東因の の比準価格 比較 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) 100 [] 100 [] 100 (円/㎡) (円/㎡	価 と 格 し を た	公示価材		9.000 F	∃/m²						21	,200	正行	政	0.0	1 1 11	0.0
世 検 地 討	(9)			· ·			標準化	地域引	更 個	因の	の比準値	価格内	標準交	游 通	±H	打 (((((((((((((((((((
(10) -1 対象基準地の検討 縦続 新規 前年標準価格 21,600 円/㎡ 基準検討 地格 の 等 前 か (10) -1 対象基準地の検討 縦続 新規 前年標準価格 21,600 円/㎡ 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 標準地番号 公示価格 円/㎡ (10) -1 対象基準地の検討 同一般的 同一般的 同一の市街化調整区域においては、人口減少、若年層の流 で 格動 形成況 要 因 (1 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 要 因 られない。地価水準は需要の低迷により下落傾向である。 (10) (10) (10) (10) (10) (10) (10) (10)	基 の 準 検 地 討	前年指定	[基準地(円/㎡	100	'I ———		[]		,	1	政		1 J LIX	
公示価格 円/㎡ 要 因	(10) 対 年 の 象 標	 -1 対象基準地の検討				,600 円/	価変 が格動			市内の により	市街化調宅地需要	整区域 は継続	において	は、人	ロ減少、 る。	若年層(の流出
公示価格 円/㎡ 要 因	学準地格等・ 特別の でである。 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、	-2 基準 同一 代表	地点)で	ある場合	合の検討		が 祝 現 因	[歩 要	域 因	旧来か られな	らの農家 い。地価	集落地 水準は	域であり 需要の低	地域要 迷によ	因に特別 り下落(段の変化I 頃向である	は認め る。
│ 変動率 年間 -1.9 % 半年間 % │ │	前か	公示価	番号 格				m ²	_ 個別		個別的	要因に変	動はない	۱,				

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	I ㎡当たりの価格		61 000 円/m²

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) [令和 7年1月] 路 路線価又は倍率	49,000 円/㎡ 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	路 線 倍率種別	10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

(1)	所	在及び地番	並びに	新城市字	四並	2 2 2 番 9	外						地積		56	法令	≽上の規制	等
基準地		「住居表示」		- 511 - 7			1 111 -	4 1.00	1 14	****			(m²)	,)			
地	形	状	敷地(の利用のヨ	見况	周辺のの状況		利用	接面:	道路♂	沙状汤	祝 供給 処理施 設状況		な交通が の状況	設との	近商 (80, 準防	200)	
	1.5:	1	店舗兼1 W2	住宅		県道沿いに店か住宅等が見 商業地域		のほ れる	西18㎜	 見道		水道、下水	新城 470m			(その他) (90,200)		
(2)	範煙	囲 準的画地の	東 20	m、西	0 間口 約				n 梼 m、				集住宅地 呈度、形	14 171	ぎ長方疣	K		
隣	地域的特性			 特にない	1914年	ay 14	III、英	-	3 <u> </u>	111,	况低	新城駅		主反、ル	1/\ &	近商	12	
近隣地域	- 25	*************************************	特記	15 IC & V I			街	; '	加木坦		交:	通 東方4			法令	(90,	200)	
			事項				路				施	設			規制	7 1/3		
	地域要因の 市中心部に近い近隣商業均 将来予測 予測する。地価は弱含み			業地域であ みで推移し	うるが、 している	閉鎖 るが、	質店舗が年 物価上昇	マ目 及び	立つ 金利	状況にあり の動向等に)、住宅 注意が	地として 必要です	の利用 5る。	が増加	していく	ものと		
(3)) 最有効使用の判定 低層店舗兼事務所地			听地							(4)対象基	準地	ない					
(5)	鑑定詞	評価の手法	取引事件	列比較法	比準	価格			61,00	0 円	/ m²	`´の個別 因	的要					
	の適用 収益還			元法	収益価格					23,000 円/m²								
					積算	価格					/ m²							
						法による化				/ 円								
(6)	市場の	の特性	同一需約 び個人 動産需要 規模に	給圏は主。 事業主、 要は弱く、 よるばら	として 不動産 後が つきが	新城市の商業者等が中 業者等が中 者不在に住 大きく、課	新業地域 中心では よう店舗 需要の「	或であ あり、 浦閉鎖 中心と	5る。需要 市外から (()等の供給 :なる価格	著は の参 圧力 発帯の	飲食、 入は も見 把握	、小売、† 少ない。 背 られること は困難であ	ナービス 貨後地人 こから、 5る。	業等を営 口の減少 地価は	営む地縁 ◇及び高 ▽落傾向	性を有 齢化の で推移	する中小 進展等に。 している。	法人及 より不 、取引
` ′	・検証	画格の調整 正及び鑑定 額の決定の	ことかり	ら、収益性 同一需約	生は無 合圏内	視できない の類似地域	\が、打 或から(こ留め、	没下資 言頼性 標準	資本に見合きとのある取りではではできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできるできる	う賃 双引事 討を	料水: 例を 踏ま	域であり、 準が形成さ 収集できた え、鑑定部	されてい こため、	ないため市場動向)、収益 ilを反映	価格は し実証	価値判断: 低く試算: 性に優る	を行う された 比準価
(8) 公	現価	代表 標準地積		標準	地	時点 修正	標準補工	集化 E	地域要 因の比	要	別的	の規準	準地 価格 内] 準 3	⋝诵	0.0 地	交诵	-1.0 -5.0
示	集格	公示価格	新城5	i-1					較	比	較	(円)	/m¹) 🗗	1275	環境 画地	0.0 要	環境 行政	+35.0
格をフ	規権とした	ム小川川	_	6,600 円	/m²	[99.9] 100	100		100 [125.7]	[100 10		60	,900			0.0	その他	0.0
(9) 指 定	から	指定基準	地番号			時点 修正	標準補工	集化 E	地域要 因の比 較		別的 因の 較		準地 価格 内 /m²)] 準 3 引化 #	iB E通 環境	地域要	交通	
指定基準地	の 検 討	前年指定	基準地(/m²	[]	100 [)] [100	[10]			1111	画地 5政 O他	医	行政 その他	
(10) 対象基準)年漂隼画洛等からの検討	-2 基準:	売 準価格 地が共通	新規 節地点(代	表標準		加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加加	変動状況	一般的 [要 因 [地 均]]	る。 に軟i 市中/	市において不動産の取調である。	₹引件数 ↑近隣商	は減少個は増加個 は増加個 業地域で	向、世間向にあ	り、不真、 商業	動産取引	は全般
地の前が	答等か	代記 標準地	長標準地 番号	である場合 標	で検討 準地		. 0.	,	一 要	[]] 1		調で、地価 的要因に変			> U (6 1	ට		
	公示価格 変動率 年間 -1.3 % 半年間			<u>円/r</u> 間	n ^r %		と 要 区	,										

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)5-2 宅地-1

						** *** (***) *	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛三不動産鑑定			
新城(県)5-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	田島	拓	
鑑定評価額		13 100 000 円	1	㎡当たりの価格			37 200 円/m²

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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 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	路線価		1.1 1日
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価		·			

	<u> </u>	一直はいた人	の注画の安	<u> </u>											
(1)	所	在及び地番	並びにした。	d 士 巨 徳 🕁 🛭	5	4 H				地積	35	3	法令_	上の規制	等
其	ı	「住居表示」	,等 ^{新ュ}	城市長篠字四	内金 5 番 1	2.5 笛 1 4 7					(m²) ()				
基準地	形			用の現況	周辺の:	土地の利用	接面泊	道路の状況	兄 供給 処理施 設状況	主要	レン な交通施 の状況	 設との	準都計 (60,20	00)	
	不整 1:2	形	店舗兼住宅S4	;		に小売店舗 舗等が混在 商業地域		道	水道	本長篠 370m			(その他)		
(2)	範	FFF)	東 200 m	n、西 50	m、南	40 m、北	50 n	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	 的使用	つ『比2曲	程度の店	维什字	·/₩⊞₩		
(2)	押:	四 準的画地の		1、西 50 │				╵ <u>惊年</u> m、規模			程度の危		が用地_ ま整形		
近隣地域		域的特性		<u> 問ロ </u>	10		<u></u>	III、 ATC17	· 本長篠		: IQ 、	\ 16.1	♣ 正 ル :準都計		
地域	16,	・ 水口ソイ寸 エ	特記	-/4/1		街 '		交	通常及			法令	(60, 200)	
块			事項			路		施設				規制	· · · ·		
	地 将:	域要因の 来予測	国道沿いに 併後より地	店舗、市役 域中心とし	所支所等か ての求心力	ヾ立地するⅡ □が低下して	∃鳳来町中 こいるため	心部に位 、緩やか	2置する。但 な下落基調	目し、地信 間が継続	西水準と するもの	しては [.] と予測・	平成 1 7 する。	年の市町	「村合
(3)	最有效	が使用の判定	2 ~ 3 階建	程度の店舗	住宅併用地	<u> </u>			(4)対象基	準地	下整形				0.0
		平価の手法	取引事例比	較法 比準	価格		37,20	0 円/m²	`´の個別 因	的要					
	の適用	Ħ	収益還元法	収益	価格		/ 円/㎡								
			原価法	積算	.価格 		,	/ 円/㎡							
			開発法	開発	法による値	西格	,	/ 円/m²							
, ,	市場の		隣地域に地 としてかつ	はJR飯田 縁を有する で賑わいを 者の態様に	事業者や画 見せていた	ī地規模等氛 ∶が、近年に	₹件が整え は合併に件	.ばドラッ ² う顧客・	グストアチ 人口減等か	ニェーン: Nら商況I	企業など は低迷し	。当地 ^は ている。	域周辺は 。市場の	奥三河玄 中心とな	関口
, ,	・検証	画格の調整 正及び鑑定 頭の決定の	。比準価格	び周辺類似 は同一需給 映した比準	圏内の類似	人地域に所在	Eする取引	事例から	比較検討し	、て求めア	た実証的	な価格	である。	従って、	[\] った 市場
(8)			標準地	標準地	時点	標準化	地域要	個別的		準地	標街	路	0.0 地	街路	+1.0
公共	現 価	標準地	新号 新城5-2		修正	補正	因の比 較	要因の 比較	の規準 (円/	価格 内(㎡) 訳	標準化環		0.0 域 0.0 要	交通 環境	+3.0 +34.0
価	ا" ځ	公示価格							 	111)	補画		3.9 因	行政	+5.0
格を力を力	規価準格とした		56,80	00 円/㎡	[99.3] 100	100 [103.9]	100 [146.4]	100.0	37	,100	上 行	政	I .	その他	0.0
(9)		指定基準	■ 地番号		時点	標準化	地域要	個別的	対象基	準地	標・街		也.也	街路	
指定基準地	から				修正	補正	因の比 較	要因 <i>の</i> 比較	の比準 (円/	価格 内	≥	通 培	域要因	交通 環境	
基位	<u>ي</u>	前年指定	基準地の価	 i格	г 1	400		r 1	(13/	111)	補画		因	行政	
华 f 地 i	· 対			円/㎡	100	[]		100	l		・ ・ その	政	=	その他	
(10))		基準地の検討	-			一般的	1 7 :	人口は継続の、このと	的な減少	り傾向に	あり、	水準は概	ね底値に	あるがめ
対象	車 ら 煙 の	継続がまた	売新規 準価格		,900 円/r	. 煙 裳	世 要 因	رەن	まっている		主政7少1叫。	ᅩᆉᄕ	十いた四川	下刀圧刀)J. 13
基	準 検			5, 点(代表標準		形狀成況	,地 域	市亡	·/∓/式派☆₩	1の旧園3	セ 松 今 士 に	5斤9亦+45	(4/5 5	0.00 m²	2 1-
準1	年標準価格等からの検討	同一:		。 る場合の検記 標準地		形状成现	[要因		ほぼ隣接地 施設を誘致	中であり	へ	動向が	主視され	ている。	<i>)</i>
前,	が	標準地		1ਲ → ^ ਲ		の	_ 個別的	個別的 、個別的要因に変動			こ変動はない。				
		公示価	格		円/r	n ²	[要因				Ū				
		変動率	年間 -1	8 % 半年間	」	%									