

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	高木不動産鑑定
東栄(県)-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	4,020,000 円	1㎡当たりの価格	14,100 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和7年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北設楽郡東栄町大字本郷字西万場4 2番4 外				②地積 (㎡)	285 ()	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外					
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅の中に店舗併用住宅等が見られる住宅地域		東5.4m町道、背面道	水道、下水	東栄 6.1km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 25 m、南 150 m、北 150 m			②標準的使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 20 m、規模		280 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 5.4 m町道	交通施設 東栄駅北西方6.1km		法令規制	都計外					
	⑤地域要因の将来予測	町中心部に位置する店舗併用住宅等も見られる既成の住宅地域である。人口減少・高齢化等を反映し、地価は、弱含みに推移すると予測する。												
(3)	最も有効使用の判定					戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			14,100 円/㎡								
	収益還元法		収益価格			／ 円/㎡								
	原価法		積算価格			／ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格			／ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は東三河地方の都市計画区域外の住宅地域。需要者の中心は、当地区に地縁性を有する一次取得者層のほか、地区外からの移住希望者も僅かながら見られる。各市町村共に人口の流出が著しく、取引は非常に少なく、地価は弱含みに推移している。市場の中心価格帯は、取引価格が規模等によりバラツキがあり、把握が難しい。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では、自用の戸建住宅の建設目的の取引が主であり、比準価格では、広域的に信頼性のある取引事例を収集し、精度の高い試算価格を求めることができた。一方、対象基準地は、賃貸市場が未成熟で賃貸用の共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格は求めることはできなかったが、収益性を期待した需要のある地域ではないと言える。従って、比準価格を採用し、前年価格からの価格変動にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示標準価格とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡				[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号				②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡				[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討					③価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 過疎化、高齢化が進む山間部では、土地需要は減退している。 [地域要因] 居住環境等に大きな変動はないが、需給ともに低調であり、地価の下落率の拡大が見られる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	■ 継続 ☐ 新規													
	前年標準価格 14,400 円/㎡													
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討													
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地													
	標準地番号													
	公示価格 円/㎡													
	②変動率		年間	-2.1 %	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
東栄(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	高木不動産鑑定
東栄(県)-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 高木 靖人
鑑定評価額	1,570,000 円		1㎡当たりの価格	6,000 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4日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和7年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北設楽郡東栄町大字振草字古戸磨谷 2 1 番 1 外				②地積 (㎡)	261 ()	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他) (土砂災害警戒区域)						
	2:1	住宅 W1	山間部県道沿いに住宅等が散在する住宅地域		南西6m県道、北西側道	水道	東栄 15km								
(2) 近隣地域	①範囲		東 350 m、西 600 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用		農家住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 24 m、奥行 約 11 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 6 m県道	交通施設	東栄駅北西方15km		法令規制	都計外 土砂災害警戒区域					
	⑤地域要因の将来予測	山間部の農家住宅地域で、地域要因に変化を及ぼす特段の要因は見られないため、当面現状維持で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) 対象基準地の個別的要因		ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			6,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
	収益還元法		収益価格			／ 円/㎡									
	原価法		積算価格			／ 円/㎡									
	開発法		開発法による価格			／ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は東三河地方の都市計画区域外の住宅地域。需要者の中心は、当地区に地縁性を有する一次取得者層のほか、地区外からの移住希望者も僅かながら見られる。各市町村共に人口の流出が著しく、取引は非常に少なく、地価は弱含みに推移している。市場の中心価格帯は、取引価格が規模等によりバラツキがあり、把握が難しい。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では、自用の農家住宅としての利用目的の取引が主であり、比準価格では、広域的に信頼性のある取引事例を収集し、精度の高い試算価格を求めることができた。一方、対象基準地は、賃貸市場が未成熟で賃貸用の共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格は求めることはできなかったが、収益性を期待した需要のある地域ではないと言える。従って、比準価格を採用し、指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格			円/㎡	[100]	100 []	100 []	[100]		標準化補正					
(9) 指定からの検討基準地	①指定基準地番号			②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	-1.0
	設楽(県)-1										0.0				+10.0
	前年指定基準地の価格			[98.9]	100 [100.0]	100 [154.6]	[100.0]	100	5,980		0.0				+42.0
	9,350 円/㎡			100							0.0				0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因	一般的要因 過疎化、高齢化が進む山間部では、土地需要は減退している。									
	■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 6,060 円/㎡					地域要因 居住環境等に大きな変動はないが、需給ともに低調であり、地価の下落率の拡大が見られる。									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討					個別的要因 個別的要因に変動はない。									
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡														
	②変動率 年間 -1.0 % 半年間 %														