

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 新城(県)-1, 愛知県, 愛知第11, 株式会社 松島不動産鑑定事務所, and valuation amount of 6,420,000 Yen.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates and valuation type (Normal Price).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main valuation justification table with 10 rows. (1) Basic information: location, area, regulations. (2) Neighboring area: boundaries, characteristics, future prospects. (3) Most effective use: low-rise residential. (4) Valuation method: comparison of acquisition, income, original, and development prices. (5) Market characteristics: demand in the area. (6) Price adjustment: reasons for using the standard price. (7) Comparison with standard land: price per m² and adjustments. (8) Comparison with previous year: price per m² and changes. (9) Annual price change: reasons for stability. (10) Annual price change: reasons for stability.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 新城(県)-2, 愛知県, 愛知第11, 株式会社愛三不動産鑑定.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates and price types like 令和5年7月1日, 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部ガス不動産株式会社
新城(県)-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田中 博文
鑑定評価額	6,950,000 円	1㎡当たりの価格	31,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月8日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	新城市長篠字西野々11番22				②地積 (㎡)	218	③法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準都計 (60,200) 国定公(普通)	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東60m、西60m、南40m、北60m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約17m、規模220㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北5m市道	交通施設	長篠城駅西方1.2km	法令規制	準都計 (60,200) 国定公(普通)
	⑤地域要因の将来予測	国道背後の区画の整った一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に大きな変動はなく地価水準は当面やや下落傾向で推移すると予測する。												
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,900 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に旧鳳来町及び市内調整区域の住宅地域一円である。需要の中心は旧鳳来町に地縁性を有する一次取得者等である。幹線背後に広がる住宅地域で駅およびインターへの利便性は高い。北設楽及び旧新城市エリアからの移住も認められる。同一需給圏内では比較的需給は認められる地域であるが、地価は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は土地で600万円～1000万円程度であり、新築戸建で1,800万円～2,300万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ準都市計画区域内の住宅地域である。賃貸市場は未成熟であること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。一方、取引の中心となるのは自己利用目的の更地または建付地である。したがって、本件では市場動向を反映した比準価格を標準として、周辺類似の標準地の価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした価格を	① □ 代表標準地 ■ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0		
	新城-6	[98.7]	100	100	[105.0]	31,900	標準化補正	交通	0.0	環境	+3.0			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	交通	0.0	環境	+3.0			
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 32,500 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間	-1.8 %	半年間	%	[要因] 一般的 地方都市においては景況感の改善は微弱で、物件選別の目はさらに厳しくなる傾向にあり、地域ごとに価格の二極化が進んでいる。 [地域] 地域要因に特段の変化は見られない。地価水準は下落傾向にある。 [個別的] 個別的要因に変動はない。								
	③ 価格形成要因の変動状況													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部ガス不動産株式会社
新城(県)-4	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田中 博文
鑑定評価額	6,480,000 円	1㎡当たりの価格	14,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月8日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	1.1 倍
(2) 実地調査日	令和5年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	新城市能登瀬字大道西82番1				②地積 (㎡)	444	③法令上の規制等	都計外国定公(2種)			
	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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西50m、南300m、北400m				②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約30m、規模450㎡程度、形状ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10m国道	交通施設	湯谷温泉駅 北方1.4km	法令規制	都計外国定公(2種)			
(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	角地 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は新城市及び北設楽一円の都市計画区域外に存する住宅地域である。需要の中心は当該地域に地縁性のある個人が主であり、Uターンを除いて外部からの市場参加は稀である。若年層の都市部への流出により高齢化率が高く地価の下落傾向が続いている。市場で需要の中心となる価格帯は画地規模等により総額ベースでの開差が大きく見出しがたい状況であるが更地で600万円～800万円程度であると思料する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、山間部国道沿いの農家集落地域である。居住用収益物件は見られず賃貸市場が認められないため収益価格は試算しなかった。取引は自用目的のものが大半であることから、本件では市場動向を反映した比準価格を標準として周辺類似の標準地の価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 +21.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 16,900 円/㎡	[99.4] / 100	100 [100.0]	100 [115.0]	[100.0] / 100	14,600	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	街路	交通	環境	行政	その他
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動状況		[一般的] 人口減少傾向が続く地方都市では景況感の改善は微弱である。需給バランスの相違により、地域により価格の二極化が進んでいる。								
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 14,700 円/㎡	②変動率		[地域] 地域要因に特段の変化は見られない。地価水準は下落傾向にある。								
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	②変動率		[個別的] 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/㎡	年間	-0.7 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡鑑定事務所
新城(県)-5	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 福岡 洋介
鑑定評価額	3,920,000 円	1㎡当たりの価格	11,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 新城市作手清岳字道上18番1	②地積 (㎡)	350	⑨法令上の規制等						
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅W1	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域	⑥接面道路の状況 南6m市道	⑦供給処理施設状況 水道、下水					
				⑧主要な交通施設との接近の状況 新城18km	都計外 (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲 東100m、西150m、南50m、北50m	②標準的使用 農家住宅地	③標準的画地の形状等 間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形							
	④地域的特性 特記事項 特にない	街路 6m市道	交通施設 新城駅北西方18km	法令規制	都計外					
	⑤地域要因の将来予測 当該地域は、奥三河山間の農家集落地域であり、今後も現状と大きな変化はなく、需給バランスを反映し、地価水準はやや弱含み傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,200 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：東三河地方の都市計画区域外の住宅地域が圏域である。需要者の属性：需要者の中心は、当地区に地縁性を有する一次取得者層であり、地区外からの流入は少ない。市場の需給動向：各市町村共に人口の流出が著しく、需要は非常に少なく、地価は下落傾向が継続している。需要の中心となる価格帯：取引価格は規模・用途等によりバラツキがあり、把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、新城駅の北西方に位置し、一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域である。自用目的での取引が主体とみられる地域であり、賃貸市場は未成熟であるため、賃貸住宅の建築を想定することは現実的ではなく、収益価格は非適応とした。したがって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	① □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 設楽(県)-1	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 9,350 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [83.7]	[100.0] 100	11,200		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 -21.0 0.0 0.0	
(10) 年間の検討 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 11,300 円/㎡		③ 価格形成要因の	[要 因]	長らく続いた低金利とコロナ禍からの回復によるプラス面があるものの、顕著な人口減少、高齢化等により、不動産市場は低迷している。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地 域]	周辺の土地利用状況に特段の変化は認められないが、一般的要因等の影響による需給バランスを反映し、地価は下落傾向である。					
	② 変動率 年間 -0.9 % 半年間 %			[個 別 的]	個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 新城(県)-6, 愛知県, 愛知第11, 氏名, 福岡鑑定事務所, 不動産鑑定士, 福岡 洋介. Below: 鑑定評価額 1,890,000 円, 1㎡当たりの価格 3,860 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of land characteristics and market conditions.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 鑑定評価額. Includes details for 新城(県)-7, 愛知県, 愛知第11, 株式会社愛三不動産鑑定, 13,900,000円, 1㎡当たりの価格, 21,800円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 新城市一鉄田字小深田26番4. (2) ①範囲: 東150m, 西50m, 南60m, 北100m. ②標準的使用: 農家住宅地. (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 21,800円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、主に同市を中心とする市街化調整区域内の住宅地域一円である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は農家住宅、一般住宅が混在する農家集落地域で集合住宅の供給は殆ど見受けられない. (8) 公示価格: 30,400円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 22,100円/㎡, 変動率 年間 -1.4%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛三不動産鑑定
新城(県)5-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
鑑定評価額	9,660,000 円	1㎡当たりの価格	61,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種類	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	新城市宇町並222番9外				②地積 (㎡)	156	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200) 準防 (その他) (90, 200)							
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西0m、南40m、北60m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口約14.3m、奥行約10.9m、規模156㎡程度、形状ほぼ長方形													
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	18m県道	交通施設	新城駅 東方470m	法令規制	近商 (80, 200) 準防						
(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	61,900 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	収益還元法	収益価格	30,900 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、新城市を中心に、隣接市町等の商業地域である。需要者は地縁の選好性を持つ中小事業法人、個人事業者が主で、市外からの資本参入は極めて少ない。商業中心が北方の国道バイパスやピアゴ前等に移転し、顧客の減少等による客足鈍化、後継者不在に伴う店舗閉鎖等の供給圧力は依然強いものの、急激な地価下落は認められず、このところ地価は落ち着きつつある。需要の中心となる土地価格帯は対象基準地の画地規模で10百万円弱と把握される。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は県道沿いに店舗、住宅等が混在する商業地域である。比準価格は、求めた各査定価格を関連づけて試算した。収益価格は、地域的特性や需給動向を踏まえて2階建店舗兼事務所フロア貸しを想定して試算したが、元本価値に即応する賃料を受容し得ない賃貸市場の実態等を反映し低位に求められた。よって、実証的な比準価格を重視して収益価格を比較考量し、周辺標準地価格等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格とした	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	0.0	地域要因	街路	-1.0			
	公示価格	[100.0]	100	100	[100.0]	61,900	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	-5.0			
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	画地	環境	+33.0			
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		行政	0.0	行政	行政	-1.0				
(10) 対象標準地の前	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 62,200 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡													
	② 変動率											年間	-0.5 %	半年間	%
	③ 変動状況											[一般的] 当市人口は減少傾向にあつて需要は従来少ないが、立地規制緩和や用途地域見直し、高速道路整備等、地域需要の回復が期待される。 [地域] 2024年春頃に新城駅周辺 (亀姫通り沿い) に自動車ディーラーが開店予定であり、周辺既存商業地域への波及効果が期待される。 [個別的] 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 新城(県)5-2, 愛知県, 愛知第11, 株式会社 松島不動産鑑定事務所.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年6月15日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). Contains detailed analysis of land characteristics, comparison methods, and market conditions. Includes sub-tables for comparison methods and price adjustments.