

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター
豊根(県)-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 小笠原 貴洋
鑑定評価額	1,110,000 円	1㎡当たりの価格	4,450 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5日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 1.0 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月28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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 北設楽郡豊根村下黒川字寺平23番3	②地積 (㎡)	249	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	③形状 台形 2:1	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 県道沿いに農家住宅等が見られる住宅地域	⑥接面道路の状況 南東9.5m県道	⑦供給処理施設状況 水道	⑧主要な交通施設との接近の状況 東栄 23km			
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地	④標準的使用	農家住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,450 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	同一需給圏は豊根村を中心とした奥三河地方全域であり、主たる需要者は地縁的、血縁的結合性を有する一次取得者層である。奥三河地方では人口減少と高齢化等の影響により不動産市場の低迷が続いており、需要は減退して地価は下落傾向が続いている。このような状況の中、需要者の属性や土地の形状、街路条件等の諸要因によって取引価格は大きく左右されるため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	比準価格は代替競争関係の強い取引事例から比準して求めたものであり、市場性を反映した実証的な価格である。収益価格は賃貸市場が未成熟で経済合理性の観点より求めることができなかった。個人需要者による自用目的での取引が中心である当該近隣地域の地域的特性を鑑み、比準価格を採用し、収益価格の考え方は参考に留め、最近の不動産市場の動向も踏まえ、単価と総額との関係にも留意して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 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	⑧地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(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 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	⑧地域要因 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 4,500 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因	[一般的] 三遠南信自動車道の整備進捗及び移住者による人口増加が期待されるが、現状では大きな影響は見られず、不動産市場は低迷している。 [地域] 地域要因に大きな変動は見られないが、人口減少や高齢化等の影響によって不動産市場が低迷し、需要は減退傾向が続いている。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	②変動率	年間 -1.1 %	半年間 %					

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年 7月 11日提出
豊根(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	OFFICEナスカ
豊根(県)-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 岩田 肇
鑑定評価額	1,750,000 円		1㎡当たりの価格	3,070 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	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.0 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年 6月 5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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		北設楽郡豊根村坂宇場字高橋15番5				②地積 (㎡)	571	⑨法令上の規制等	都計外	
	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) (土砂災害警戒区域)		
	台形 2:1	住宅 W2	国道沿いに農家住宅等が見られる住宅地域	東11m国道、背面道	水道	東栄 28km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 70 m、南 800 m、北 200 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 30 m、奥行約 20 m、規模		600㎡程度、形状 ほぼ台形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m国道	交通施設	東栄駅 北方28km	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	東三河地方山間部の国道沿いに、農家住宅等が点在する地域である。特段の変化はないが、利便性の良い国道沿線は現状維持での推移が見込まれ、地価はほぼ横ばい傾向が続くと予測する。									
(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	二方路	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,070 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	同一需給圏は豊根村を中心として概ね奥三河の住宅地域である。需要者の中心は奥三河に地縁性を有する個人が主体であるが、同一需給圏外からの参入も見られる。豊根村は数年前から移住に力を入れ始め、最近1年間で20名を超す移住者が得られ、そのほとんどが坂宇場地区を含めた国道151号線周辺地域に住居を求め、当該公営住宅の入居率は高い。取引が少ないうえに地域間の格差が大きく、市場での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	周辺地域においてアパート等の民間の賃貸物件はなく、公営住宅が中心となるため、貸家の建築を想定することは現実的でなく試算をしていない。したがって、取引市場の実態を反映する実際の取引価格から求めた比準価格を採用し、県外を含む周辺基準地等との価格バランスに留意の上、この1年間の変動要因を再度検討し、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		[] / 100	100	100	[] / 100		標準化補正			
(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		[] / 100	100	100	[] / 100		標準化補正			
(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 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 移住者が年々増加傾向にあるものの、人口減少・高齢化も急ピッチで進んでいる。三遠南信自動車道等の交通網の整備に期待がかかる。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 3,070 円/㎡			[地域] 国道151号線沿線には茶臼山高原、道の駅をはじめ、公営の賃貸住宅が点在し、利便性の良さに人気が集まっている。							
	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			[個別的] 個別的要因の変動はない。							
	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡							
	② 変動率	年間	0.0 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	OFFICEナスカ
豊根(県)-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 岩田 肇
鑑定評価額	817,000 円	1㎡当たりの価格	3,490 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率	1.0 倍
(2) 実地調査日	令和5年 6月 5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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	北設楽郡豊根村富山字大谷下29番3				②地積 (㎡)	234	⑨法令上の規制等	都計外 固定公(普通)
	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	大嵐 1.6km	(その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 100 m、南 50 m、北 60 m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 20 m、規模 200㎡程度、形状 不整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4.8m 県道
	⑤地域要因の将来予測	奥三河の山間部にある旧富山村の中心部、豊根村内でも奥地にあり利便性が劣り人口減少が続いている。公営住宅にも空きが多く、過疎化、高齢化は徐々に進みつつあり、地価水準は依然として下落傾向にあると予測する。							
(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	不整形 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,490 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	同一需給圏は豊根村を中心として、北設楽郡を含む奥三河の住宅地域一帯である。需要者の中心は当該圏内に地縁性を有する個人であり、圏外からの参入はほとんどみられない。過疎化、高齢化により、公共のサービスも撤退し、公営住宅の入居率も3割弱に留まっている。需給バランスがくずれ宅地需要が大きく後退しているため、地価の下落傾向は当面続く。取引が少ないうえに地域間の格差が大きく、市場での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	比準価格は規範性のある取引事例より求めており、実証的で信頼性が高いと判断する。収益価格については、周辺地域においてアパート等の民間の賃貸物件はなく、公営住宅が中心となるため、貸家の建築を想定することは現実的でなく試算をしていない。以上より、取引市場の実勢を反映する比準価格を採用し、周辺基準地等の価格も考慮のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 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	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
(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 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	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
(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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 移住者が年々増加傾向にあるものの、人口減少・高齢化も急ピッチで進んでいる。三遠南信自動車道等の交通網の整備に期待がかかる。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 3,610 円/㎡			[地域] 自然災害による当該地区への通行止めが多発している。過疎化や高齢化が今後も続く可能性が高く、道路網の確保が必要となる。					
	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] 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 -3.3 % 半年間 %								