

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	1,100,000 円	1㎡当たりの価格	4,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月1日	(6) 路線価	[令和6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6年6月18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		
	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東250m、西250m、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20m、奥行約15m、規模300㎡程度、形状台形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9.5m県道	交通施設	東栄駅北方23km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
(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	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	4,400 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における都市計画区域外の地域であり、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、地場産業の低迷等の影響により不動産市場の縮小・低迷が続いており、需要も一部地域を除いて弱含みで地価は下落傾向にある。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、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的合理性の観点より求めることができなかった。地元居住者を中心とする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	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	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	[]					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的] 少子高齢化及び過疎化、人口減少により不動産市場が縮小・低迷しており、豊根村全域で需要は弱含みで推移している。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 4,450 円/㎡		[地域]		[地域] 地域要因に大きな変動はないものの不動産市場は依然として低迷しており、地価は下落傾向にある。						
	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		[個別的]		[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		[変動率]									
公示価格 円/㎡		年間 -1.1 %		半年間 %							
②変動率											

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 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14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	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
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	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) 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
(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	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北設楽郡を含む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り、同一需給圏外からの参入は少ない。豊根村は数年前から移住に力を入れ始め、最近2年間で毎年20名を越す移住者が得られている。宅地需要は坂宇場地区を含めた国道151号線の沿線地域が中心であり、当該公営住宅の入居率は高い。需要の中心となる価格帯は、取引が少ないうえに地域間の格差が大きく把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の多数の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、取引市場の実勢を反映する比準価格を採用し、周辺基準地等との価格バランスにも考慮のうえ、この1年間の変動要因を再度検討し、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
	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
(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
	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
(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 価格変動状況の要因	[要因] 人口の減少及び少子高齢化は進んでいるが、移住者も年々増加傾向にある。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] 茶臼山高原、道の駅豊根グリーンポート宮嶋、公営の賃貸住宅が点在し、国道151号線沿線には、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 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	793,000 円		1㎡当たりの価格	3,390 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 1.0 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14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) (その他) (土砂災害警戒区域)		
	③形状 不整形 1:2	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 公共施設、店舗等が介在する集落地域	⑥接面道路の状況 北東4.8m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 大嵐 1.6km	
(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	交通施設 大嵐駅 西方1.6km	法令規制 都計外 土砂災害警戒区域 固定公(普通)	
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、豊根村内でも県境に近いため利便性が劣り人口減少が続いている。公営住宅への入居率も少なく、過疎化、高齢化は徐々に進みつつあり、地価水準は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	3,390 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。人口減少、高齢化により、過疎化が進み、公共のサービスも撤退し、公営住宅の入居率も減少している。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、地域の存在が危ぶまれている。需要の中心となる価格帯は、取引が少ないうえに地域間の格差が大きく把握は困難である。						
(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、貸家を想定することは現実的でなく試算をしていない。比準価格は同一需給圏内の多数の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。したがって、取引市場の実勢を反映する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) 公示価格を標準とした	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
	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	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 3,490 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的] 人口の減少及び少子高齢化は進んでいるが、移住者も年々増加傾向にある。三遠南信自動車道等の交通網の整備に期待がかかる。			[地域] 富山地区の人口及び世帯数ともに年々減少し、過疎化が一段と進んでいる。
	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/㎡			[個別的] 個別的な要因に変動はない。			
②変動率		年間 -2.9 %	半年間 %				