

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
東栄(県)-1 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)-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	3,900,000 円		1㎡当たりの価格	13,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8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8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)	①範囲		東 25 m、西 25 m、南 150 m、北 15 m				②標準的使用		戸建住宅地			
近隣地域	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. 4m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 13,700 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に、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) 公示価格	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		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) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,100 円/㎡				③価格変動要因	[一般的 要 因] 過疎化、高齢化が進み、土地需要は減退している。						
	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 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。						
	②変動率 年間 -2.8 % 半年間 %					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 松島不動産鑑定事務所
東栄(県)-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 松島 教
鑑定評価額	1,550,000 円		1㎡当たりの価格	5,930 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15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	6m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、現状を維持しつつ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			5,930 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	同一需給圏は北設楽郡及び新城市内の都市計画区域外における住宅地域である。主たる需要者は、世帯分離を目的とする東栄町居住者や東栄町に地縁を有するUターン者等であり、圏外からの転入者は極めて少ない。奥三河山間部に位置し、過疎化が進んでいることから、旧来より宅地取引が市場に現われることは稀で、宅地の需給動向は全般的に低調である。市場の中心価格帯は、画地規模や当事者の個別事情等により総額が大きく相違するため把握が困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は賃貸市場が未成熟で、経済合理性の観点から共同住宅を想定することが非現実的であるため、収益還元法は適用できなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から比較検討して求めた実証的な価格である。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討結果を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8)公示価格	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 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +10.0 +41.0 0.0 0.0
	設楽(県)-1											
	前年指定基準地の価格 9,250 円/㎡		[98.3] 100	100 [100.0]	100 [153.5]	[100.0] 100	5,920					
(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 6,000 円/㎡				③価格変動要因	[一般的要因] 過疎化、高齢化が進む奥三河では、宅地の取引需要は減退している。						
	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、地価は下落傾向である。						
	②変動率 年間 -1.2 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						