

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みつば不動産鑑定事務所	
設楽(県)-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 岡部 耕一郎	
鑑定評価額	3,850,000 円		1㎡当たりの価格	9,250 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 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16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	所在及び地番並びに「住居表示」等	北設楽郡設楽町清崎字柿木貝津19番				地積(㎡)	416	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外			
	不整形1:1	住宅W2	農家住宅を主体とする旧来からの住宅地域	西5m町道	水道	本長篠18km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南200m、北150m			標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約25m、規模450㎡程度、形状ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路5m町道	交通施設	本長篠駅北方18km	法令規制	都計外			
	地域要因の将来予測	旧来からの集落地域であり、地域に変化を促す特段の要因は見受けられないため、当面現状のまま推移するものと予測する。人口減少・高齢化のため、宅地需要は乏しく、地価は弱含み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	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	9,250 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、主として北設楽郡及び新城市の農家住宅を中心とする旧来からの住宅地域一円である。需要者は地縁性を有する個人が中心であり、圏外からの転入は少ない。近隣地域は山間部に位置する農家集落地域で、人口減少や高齢化が進んでいる地域であるため宅地需要は低迷している。需要の中心となる土地の価格帯は、第三者間の土地取引が極めて少ないこと、また画地規模等により開差が大きいことから把握困難である。										
(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、実際に市場で生じた取引事例を価格算定の基礎としており、客観的かつ実証的な価格である。当該地域は山間部の農家集落地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益価格は試算しなかった。近隣地域は農家住宅を主体としており、自用目的の取引が中心であることから、山間部の住宅地の取引事例に基づき試算された比準価格を採用し、指定基準地であることから1年間の変動要因にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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
	設楽(県)-1 前年指定基準地の価格 9,350 円/㎡	[ 98.9 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ / ]	[ 100.0 ] 100	9,250			0.0		0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格 9,350 円/㎡		[ 要因 ] 設楽町は三河山間地域に位置し、少子高齢化・人口減少により過疎化が進行する中、不動産取引は乏しく土地需要は低迷している。					
	-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		[ 地域 ] 周辺でドラッグストアの進出以外の変化は特にない。山間部に位置する集落地域であり、需要は低調で、地価は弱含みで推移している。					
	標準地番号	公示価格	円/㎡	変動率		[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	-1.1 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛知県不動産鑑定センター	
設楽(県)-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 鳥居 信行	
鑑定評価額	8,640,000 円		1㎡当たりの価格		7,850 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2日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		北設楽郡設楽町西納庫字森上9番外			地積(㎡)	1,101	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)				
	1:1	住宅W1	国道沿いに農家住宅、一般住宅等が見られる住宅地域	西9m国道	水道、下水	本長篠36km						
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南200m、北600m			標準的使用	農家住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約30m、規模900㎡程度、形状ほぼ正方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	9m国道	交通施設	本長篠駅北方36km	法令規制	都計外			
	地域要因の将来予測	当町の北部、名倉地区の一角に位置する国道沿いの農家集落地域で、今後も現状を維持していくもの見込まれる。地価水準は、やや下落傾向での推移と予測する。										
(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	7,850 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、設楽町を中心とする奥三河山間部の住宅地域一円である。需要者は、当町との地縁性を有する個人を中心とするが、転入者は稀である。設楽ダム建設関連の取引が一段落し、過疎化、少子高齢化が進む当町の宅地需要は低調で、取引が少ないなか、相続人が遠隔地に居住する空家物件等が比較的割安価格で取引されているなど、市場の買い手主導傾向が伺える。このような状況下、当地域で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	当地域は、奥三河山間部において、賃貸借市場の形成が認められないため収益還元法は非適用とした。当町の不動産取引は自己使用目的が支配的であり、宅地取引においては、周辺の取引価格を指標として価格決定されているのが実情である。従って、ここでは市場性を反映し、説得力の高い比準価格を採用し、あわせて指定基準地との均衡、単価と総額との関連等も検討の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	設楽(県)-1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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/㎡	[ 99.1 ]	100	100	[ 100.0 ]	7,810					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	7,950 円/㎡							
	-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/㎡						
	変動率	年間	-1.3 %	半年間	%							
	変動状況	<p>[ 要因 ] 一般的 地場産業の一翼を担う観光業は回復傾向も、農林業は依然厳しく、過疎化、少子高齢化が進む当町の不動産市場は依然として低調である。</p> <p>[ 地域 ] 地域環境に目立った変化はない。一般的要因を受け、地価はやや弱含みであるが、底値感も伺える。</p> <p>[ 個別 ] 個別的要因に変動はない。</p>										

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	さとう鑑定調査
設楽(県)-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 佐藤 博之
鑑定評価額	6,730,000 円	1㎡当たりの価格	6,850 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/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	北設楽郡設楽町津具字上町裏17番3外				地積 (㎡)	983	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外			
	1:1.2	住宅W2	県道沿いに農家住宅の多い古くからの住宅地域	南西8m県道	水道、下水	東栄26km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南50m、北50m			標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約30.0m、奥行約35.0m、規模			1,000㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m県道	交通施設	東栄駅北西方26km	法令規制	都計外		
	地域要因の将来予測	旧津具村に存する農家住宅地域である。当面土地利用形態に大きな変化はないものと思料する。									
(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	6,850 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	同一受給圏は設楽町を中心とする奥三河地域に位置する農家集落地域一円である。需要の中心は設楽町に地縁性を有する個人である。一部都会からの移住者はみられるものの人口減少、若年層の流出の影響が大きく宅地需要は極めて少ない。周辺地域における取引は少なく、また、画地規模にバラツキがあることから需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は都市計画区域外の農家集落地域である。取引は自用目的のものが中心であり、賃貸市場は未成熟であることから賃貸用建物を想定することに合理性は認められず収益還元法は適用しなかった。したがって、本件では主たる需要者が重視する市場性を反映した比準価格を採用し、類似の基準地との検討を踏まえて単価と総額の関係にも留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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	[ ]	100	100	[ ]	100					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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
	設楽(県)-1 前年指定基準地の価格	[ 98.9 ]	100	100	[ 100.0 ]	6,830				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +19.0 +16.0 0.0 0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動状況 形成要因の	一般的要因 [ ] 山間部の農家集落地域においては、人口減少、若年層の流出により宅地需要は継続的に減少している。						
	継続 新規 前年標準価格 6,980 円/㎡				地域要因 [ ] 奥三河山間部の農家集落地域で地域要因に特段の変化は認められない。地価水準は需要の低迷により下落傾向である。						
	-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/㎡						
	変動率	年間	-1.9 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	さとう鑑定調査
設楽(県)5-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 佐藤 博之
鑑定評価額	6,640,000 円	1㎡当たりの価格	23,900 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/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月27日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	北設楽郡設楽町田口字ヒロカイツ5番外				地積(㎡)	278	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外				
	1:3.5	店舗兼住宅 S2	国道沿いに店舗兼住宅等が建ち並び近隣商業地域	西13m国道	水道、下水	本長篠 23km	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 90 m、北 60 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 9 m、奥行約 32 m、規模			290㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	13m国道	交通施設	本長篠駅 北方23km	法令規制	都計外			
	地域要因の将来予測	町内中心部に位置する小売店舗等を主体とする旧来からの商業地域である。当面土地利用形態に大きな変化はないものと思料する。										
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(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	23,900 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	同一受給圏は設楽町及び隣接市町村の小売店舗を中心とする商業地域一円である。需要の中心は地縁性を有する個人事業主が中心である。設楽ダム本体工事による収益性の上昇はあまり認められない。人口減少の影響は大きく商業地域としての活気は失われつつある。同地域における画地規模にバラツキがあることから需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域における取引は自用目的のものが大部分であり収益目的の土地取引は殆ど見られない。賃貸市場は未成熟であることから賃貸用建物を想定することに合理性は認められず収益還元法は適用しなかった。したがって、本件では主たる需要者が重視する市場性を反映した比準価格を採用し、単価と総額の関係にも留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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	[ ] 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)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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		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)対年の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動状況 形成要因	一般的要因 [ ] 設楽ダム本体工事は本格化しているものの、人口減少の影響は大きく、町内の宅地需要は継続的に減少している。							
	継続 新規 前年標準価格 24,400 円/㎡				地域要因 [ ] 町内中心部の旧来からの商業地域で、地域要因に特段の変化は認められない。地価水準は需要の低迷により下落傾向である。							
	-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	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	-2.0 %	半年間	%							