

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 1 1	氏名	不動産鑑定士 小笠原 貴洋
鑑定評価額	1,090,000 円		1 ㎡当たりの価格	4,360 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 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 18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	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		北設楽郡豊根村下黒川字寺平 2 3 番 3					地積 (㎡)	249 ()	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		
	台形 2:1	住宅 W2		県道沿いに農家住宅 等が見られる住宅地 域		南東9.5m県道	水道	東栄 24km		(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 250 m、西 250 m、南 50 m、北 50 m					標準的使用	農家住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 台形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	9 . 5 m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
	地域要因の 将来予測	山間部に位置する既成住宅地域であり、少子高齢化と人口減少に起因する不動産市場の縮小及び低迷が続いていること から地価は下落傾向にある。										
(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	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 4,360 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。地域間の需要格差は見られるものの豊根村を含む北設楽郡一円で不動産市場の縮小 及び低迷が続いており、需要は弱含みで地価は下落傾向が続いている。このような状況の中、需要者の属性や利便施設 からの距離、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。市場における交換価値を重視する個人 需要者による取引が中心である当該近隣地域の特性より、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	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		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 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定 基準 地 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 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 標準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 4,400 円/㎡				価格 変動 状況 形成 要因 の	[一般的 要 因] 少子高齢化及び過疎化に伴う人口減少により不動産市場が縮 小及び低迷し、需要は弱含みの状況が続いている。						
	-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 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因] 地域要因に大きな変動はないが、需要が乏しいことから不動 産市場における取引は殆ど見られず、地価は下落傾向が続い ている。						
						[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 -0.9 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8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	1,740,000 円	1㎡当たりの価格	3,050 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5日	(6)路線価	[令和7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7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	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 1 5 番 5				地積 (㎡)	571 ()	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		
	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	(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 800 m、北 200 m				標準的使用	農家住宅地					
	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							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 1 m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	
	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。人口減少と高齢化が進んでいるが、利便性の良い 国道沿線には潜在需要があるため、地価は小幅ながら下落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 3,050 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、毎年20名を超す移住者が 得られている。宅地需要は坂宇場地区を含めた利便性に優れた国道151号線の沿線が中心であり、公営住宅の入居率 は高水準を維持している。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 収益価格の試算をしていない。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比準価格を採用し、周辺基準地等との価格バランスにも勘案のうえ 、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 規 格 標準と した 価格を	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	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						
(9)	指定 から の検 討 基準 地	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						
(10) 対 象 基 準 地 の 前	ら の 検 討 標準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 3,070 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一 般 的 要 因	人口の減少及び少子高齢化が進んでいるが、今年度開通予定 の三遠南信自動車道等（東栄から鳳来峡間）の交通網の整備 に期待がかかる。					
		-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 公示価格 円/㎡										
		変動率	年間	-0.7 %								

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	761,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,250 円/m ²	

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 5日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	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2 9 番 3					地積 (㎡)	234 ()	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 国定公(普通)		
	不整形 1:2	住宅 W2		公共施設、店舗等が 介在する集落地域		北東4.8m県道	水道	大嵐 1.6km		(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 400 m、西 100 m、南 50 m、北 60 m					標準的使用 低層住宅地					
	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									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	4 . 8 m 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 国定公(普通)	
	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、高齢化が急速に進みつつあり、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 3,250 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、圏外からの参入はみられない。人口減少、高齢化により、過疎化が進み、公営住宅の入居率も減少し、公共のサービスも委託方針へと撤退が進んでいる。需給バランスが崩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、収益価格の試算はしていない。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)	規 格 公示 価格 とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		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	
		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 標準化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	
		前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対 象 基 準 地 の 前	ら の 検 討 の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 3,390 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 人口の減少及び少子高齢化が進んでいるが、今年度開通予定の三遠南信自動車道等(東米から鳳来峡間)の交通網の整備に期待がかかる。						
		-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 公示価格 円/㎡				[地 域] 人口の減少及び少子高齢化が進み、富山支所の統廃合により、今年度中に郵便局が委託業務として窓口業務を行う予定である。						
		変動率 年間 -4.1 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。						