

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	タナカ不動産鑑定
新城(県)-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田中 博文
鑑定評価額	6,230,000 円		1㎡当たりの価格	43,900 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		新城市川田字山田平3 7 番 2 5			②地積 (㎡)		142 ()	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		1 住居 (60, 200)			
	1:1	住宅 W2		住宅のほかに農地等 が見られる住宅地域	北東5m市道	水道、 下水	東上 800m		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 40 m、南 12 m、北 15 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 12.0 m、奥行 約 12.0 m、規模			145 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、 5m市道	交通 施設	東上駅 北東方800m		法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測	農地等も見られる住宅地域であるが、当面は現状を維持しながら弱含みで推移するものと予測する。										
(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	方位 0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		43,900 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	同一需給圏は、新城市内におけるＪＲ飯田線沿線の住宅地域である。需要者は主として市内在住者が大半を占めており、奥三河方面からの転入も想定される。近年の人口減少を反映して、市域全体にわたって需要が乏しく、売り出し物件の市場滞留期間が長い傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地で６００万円～９００万円程度、新築戸建で２，０００万円～２，５００万円程度である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は低層住宅中心の住宅地域である。取引の中心は快適性等に着目した自己利用目的の更地または戸建住宅であり、これらについて複数の取引事例を収集することが可能であった。一方、対象基準地の規模等から賃貸住宅の建築想定は経済合理性の観点から現実的ではなく、収益還元法は非適用とした。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との価格検討を踏まえ、さらに単価と総額との関連を考慮して鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 新城-2	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +13.0 +19.0 0.0 0.0
	公示価格 60,000 円/㎡	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [135.8]	[100.0] 100	43,700		その他 0.0				
(9) から の 検 討 指 定 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	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			その他				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 44,800 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 当市は人口の減少と高齢化率の上昇が継続しており、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] 当地域の居住環境等に特に変化はない。市全域の需給悪化により下落傾向が継続している。							
	②変動率 年間 -2.0 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
新城(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名成鑑定調査事務所
新城(県)-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	59,300 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	48,000 円/㎡
(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	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 新城市城北1丁目2番26				②地積 (㎡) (276)		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	1 住居 (60, 200)		
	1:2	住宅 L S2	中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域	北西6m市道	水道、下水	新城 800m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 90 m、南 100 m、北 90 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 11 m、奥行 約 25 m、規模 275 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準方位北、6m市道	交通施設	新城駅 北東方800m	法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした戸建住宅地域であり、今後も地域特性は現状のまま推移していくものと予測する。地価は弱含みで推移しているが、物価上昇及び金利の動向等に注意が必要である。								
(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	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 59,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 3,710 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	同一需給圏は旧新城市内の市街化区域に存する住宅地域である。需要者は市内に在住する1次取得者層及び買い替え層が中心で、一部隣接市等からの転入者も見られる。利便性が高い区画整然とした住宅地域であるが、人口の減少及び高齢化の進展等により不動産需要は弱く、地価は下落傾向で推移している。土地は1,000万円程度、新築戸建住宅の分譲は少ないが2,500～3,000万円程度の物件が需要の中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、アパート等の収益物件も見られるが、自己使用目的の住宅用地の取引が中心であり、共同住宅等の賃貸目的での取引は少なく、収益性よりも居住性及び快適性が重視され価格形成される地域であるため、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、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 標準地番号 新城-2	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 60,000 円/㎡	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	59,300			
(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 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) 対年標準価格等の前	① -1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 60,400 円/㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 新城市において、人口は減少傾向、世帯数は概ね横這いである。不動産の取引件数は概ね横這いであり、不動産取引は全般に軟調である。				
	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 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 新城-2 公示価格 60,000 円/㎡				[地域要因] 市中心部に近い区画整然とした戸建住宅地域であるが、住宅地に対する需要は低調で、地価は下落して推移している。				
	② 変動率 年間 -1.8 % 半年間 -1.2 %				[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	
新城(県)-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士	松島 教
鑑定評価額	6,520,000 円		1㎡当たりの価格		29,900 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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		新城市長篠字西野々1 1 番 2 2				② 地積 (㎡)	218 ()		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		準都計 (60 , 200) 国定公 (普通)		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅の中に農家住宅等が見られる住宅地域	南5m市道	水道	長篠城 1.2km		(その他)		
(2) 近隣地域	① 範囲		東 60 m、西 60 m、南 40 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 13 m、奥行 約 17 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形								
	④ 地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 5m市道	交通施設	長篠城駅 西方1.2km	法令規制	準都計 (60 , 200) 国定公 (普通)	
	⑤ 地域要因の将来予測	農家住宅が混在する住宅地域であるが、当面は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					低層住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				29,900 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	同一需給圏は、主として旧鳳来町の住宅地域、新城市の市街化調整区域等である。需要者の中心は、市内在住者が大半を占めるが、奥三河からの転入も想定される。近年の人口減少を反映して、市域全体にわたって需要が乏しく、市場価格の下落が続いている。需要の中心となる価格帯は、市場における取引が少なく、画地規模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。比準価格は市内の類似地域等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、類似の標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) 公示価格とした	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 新城-6							交通 0.0	交通 +3.0		
(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	環境 0.0	環境 -4.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	[105.0] 100	29,900		画地 0.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の検討	① -1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因	[一般的] 当市は人口の減少と高齢化率の上昇が継続しており、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				[地域] 周辺の土地利用状況に特に変化はないが、市場競争力の弱い住宅地域であり、地価は下落傾向である。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡				[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率	年間 -2.6 %	半年間 %								

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
新城(県)-4	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 松島 教
鑑定評価額	6,130,000 円	1 ㎡当たりの価格	13,800 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等 新城市能登瀬字大道西8 2 番 1					②地積 (㎡)	444 ()	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 固定公(2種)		
	1:2.5	住宅 W2	農家住宅等が多い国 道沿いの住宅地域	西10m国道、 南側道	水道	湯谷温泉 1.4km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 40 m、西 50 m、南 300 m、北 400 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 15 m、奥行 約 30 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記 事項 特にない		街 路 1 0 m国道		交通 施設 湯谷温泉駅 北方1.4km		法令 規制 都計外 固定公(2種)		
	⑤地域要因の 将来予測	農家住宅が多い旧来からの住宅地域で、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	角地	0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 13,800 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、主として新城市の都市計画区域外、北設楽郡に所在する住宅地域である。需要者の中心は、市内在住者が大半を占めるが、奥三河からの転入も想定される。近年の人口減少を反映して、市域全体にわたって需要が乏しく、市場価格の下落が続いている。需要の中心となる価格帯は、市場における取引が少なく、画地規模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、類似の標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 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 新城-5	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 0.0	地域 要因	街路 -5.0
	公示価格 16,000 円/㎡	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [115.0]	[100.0] 100	13,700		交通 0.0		交通 0.0
(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	環境 0.0	地域 要因	環境 +21.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0		行政 0.0
(10) 対象 基準地 の前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,200 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 当市は人口の減少と高齢化率の上昇が継続しており、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] 周辺の土地利用状況に特に変化はないが、市場競争力の弱い住宅地域であり、地価は下落傾向である。					
	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	株式会社愛三不動産鑑定
新城(県)-5	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
鑑定評価額	3,710,000 円	1㎡当たりの価格	10,600 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30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 ③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅W1	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域	⑥接面道路の状況 南6m市道	⑦供給処理施設状況 水道、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 新城18km	⑨法令上の規制等 都計外 (その他)
(2)近隣地域	①範囲 東100m、西150m、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15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形	④地域的特性 特記事項 特にない	⑤地域要因の将来予測 近隣地域及びその周辺地域は標高約530mの山間農家集落地域であり、利用状況に大きな変化はなく、人口減少に伴う宅地需要の減退等から、地価は当面やや弱含みで推移するものと予測する。	⑥地域特性 特記事項 特にない	⑦地域要因の将来予測 近隣地域及びその周辺地域は標高約530mの山間農家集落地域であり、利用状況に大きな変化はなく、人口減少に伴う宅地需要の減退等から、地価は当面やや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	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 収益還元法 原価法 開発法	比準価格 収益価格 積算価格 開発法による価格	10,600 円/㎡ ／ 円/㎡ ／ 円/㎡ ／ 円/㎡				
(6)市場の特性	同一需給圏は、新城市を中心に北設楽郡及び隣接する西三河地区を含む住宅地域である。需要者は地縁を有する地元在住者が中心であり、近年は別荘、レジャー、資産保有等を目的とする個人需要のほか、移住支援施策を利用した市外からの移住者も散見される。山間部に位置し宅地取引自体が少なく、取引価格には個別事情が反映されやすいものの、対象基準地程度の画地規模では総額400万円弱が一応の目安と把握される。						
(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、市場で成立した取引事例を基礎として試算された実証的な価格である。当該地域は一般住宅と農家住宅等が混在する山間の住宅地域であり、自用目的の取引が中心で賃貸市場は未成熟である。適正な賃料水準等の把握が困難なため収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を採用し、指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8)公示価格	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	②時点修正 [] 100	③標準化補正 100 []	④地域要因の比較 100 []	⑤個別的要因の比較 [] 100	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
(9)指定からの検討	①指定基準地番号 設楽(県)-1 前年指定基準地の価格 9,250 円/㎡	②時点修正 [98.3] 100	③標準化補正 100 [100.0]	④地域要因の比較 100 [85.8]	⑤個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡) 10,600	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
(10)対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 10,800 円/㎡ 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 -1.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因 [] 地域要因 [] 個別的要因 []	当市人口は継続的な減少傾向にあり、地価は総じて低位であるものの、近時は建設物価の上昇等を背景に地価下方圧力が強まっている。 周辺の土地利用状況に特段の変化は認められないが、建設物価上昇や人口減少等の影響から周辺市況はやや軟調である。 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	タナカ不動産鑑定
新城(県)-6	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田中 博文
鑑定評価額	1,820,000 円	1㎡当たりの価格	3,730 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8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	1.2 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所在地及び地番並びに「住居表示」等 新城市作手大和田字持筆8番1					②地積 (㎡)	489 ()	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		
	不整形2:1	住宅W1	県道沿いに農家住宅等が見られる山間の住宅地域	北東7m県道、南東側道	水道	新城22km		(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 50 m、南 200 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 30 m、奥行 約 15 m、規模 450 ㎡程度、形状 不整形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m県道	交通施設	新城駅 北方22km	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	市内中心部から離れた山間部に位置する旧来からの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史料する。								
(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		不整形角地 0.0 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 3,730 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	同一需給圏の範囲は、東三河地域の都市計画区域外における農家集落地域一円である。需要の中心は地縁性を有する個人であるが、人口減少や若年層の流出が継続しており、宅地需要は極めて停滞している。また、近隣地域においては画地規模にばらつきが見られるため、需要の中心となる価格帯の標準化は容易ではないものの、総額ベースでは低位な水準で推移している。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は都市計画区域外に位置する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。このため、賃貸用建物の建築等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、本件評価においては、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、単価と総額の関連性にも十分留意して、上記の通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 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 3,800 円/㎡			③ 価額形成要因の変動状況	[一般的] 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。					
	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] 旧来からの農家集落地域であり地域要因に特段の変化は認められない。					
	②変動率 年間 -1.8 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
新城(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名成鑑定調査事務所
新城(県)-7	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	20,600 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 新城市一鍛田字小深田26番4				②地積 (㎡)		639	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		「調区」 (60, 200) (その他)
	1:1.5	住宅W2		農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域	西4m市道	水道、下水	野田城2.3km		
(2) 近隣地域	①範囲 東 150 m、西 50 m、南 60 m、北 100 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 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 4m市道	交通施設	野田城駅 南東方2.3km		法令 規制	「調区」 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測 市内中心部から南方に位置する農家住宅地域であり、特段の変動要因はなく、今後も地域特性は現状のまま推移していくものと予測する。地価は弱含みで推移しているが、物価上昇及び金利の動向等に注意が必要である。								
(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		ない		
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 20,600 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		同一需給圏は新城市、豊橋市及び豊川市の市街化調整区域に存する農家住宅地域である。需要者は農家住宅地域内に地縁性を有する者が大半で、外部からの転入者は殆ど見られない。新城市の人口は減少傾向であり、農家住宅地域内の不動産需要は弱く、その需要も地縁性を有するものが大半であるため、市場流動性が低く、地価は下落傾向で推移している。取引規模によるばらつきが大きく、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		市街化調整区域内の農家住宅地域に存し、共同住宅等の収益物件も殆どなく、賃貸市場が未成熟であり、公法上の規制等からも賃貸用建物を想定することが困難であることから、収益価格は試算しなかった。不動産取引は自己使用目的が中心であり、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる地域であるため、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえ、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 標準地番号 新城-6	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +2.0 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 28,300 円/㎡	$\frac{98.6}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{135.7}$	$\frac{100.0}{100}$	20,600			
(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 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/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(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 21,200 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新城市において、人口は減少傾向、世帯数は概ね横這いである。不動産の取引件数は概ね横這いであり、不動産取引は全般に軟調である。				
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 旧来からの農家集落地域であり、住宅地に対する需要は低調で、地価は下落して推移している。				
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 -2.8 % 半年間 %								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
新城(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名成鑑定調査事務所
新城(県)5-1	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 竹中 成仁
鑑定評価額	9,330,000 円	1㎡当たりの価格	59,800 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	48,000 円/㎡ 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 新城市字町並2 2 2 番9外			②地積 (㎡) ()		③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	近商 (80, 200) 準防	
	1.5:1	店舗兼住宅W2	県道沿いに店舗のほか住宅等が見られる商業地域	西18m県道	水道、下水	新城470m	(その他) (90, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 0 m、南 40 m、北 60 m			②標準的使用 低層店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等 間口 約 14 m、奥行 約 11 m、規模 154 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項 特にない	街路 1 8 m県道	交通施設 新城駅 東方470m	法令規制 近商 (90, 200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	市中心部に近い近隣商業地域であるが、閉鎖店舗が年々目立つ状況にあり、住宅地としての利用が増加していくものと予測する。地価は弱含みで推移しているが、物価上昇及び金利の動向等に注意が必要である。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(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 59,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 7,520 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新城市の商業地域である。需要者は飲食、小売、サービス業等を営む地縁性を有する中小法人及び個人事業主、不動産業者等が中心であり、市外からの参入は少ない。背後地人口の減少及び高齢化の進展等により不動産需要は弱く、後継者不在に伴う店舗閉鎖等の供給圧力も見られることから、地価は下落傾向で推移している。取引規模によるばらつきが大きく、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	周辺には貸店舗等の収益物件も見られる県道沿いの近隣商業地域であり、需要者は投資採算性も考慮し価値判断を行うことから、収益性は無視できないが、投下資本に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低く試算された。一方、同一需給圏内の類似地域から信頼性のある取引事例を収集できたため、市場動向を反映し実証性に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示標準価格とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 新城5-1	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 -5.0 環境 +35.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 75,800 円/㎡	$\frac{98.9}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{125.7}$	$\frac{100.0}{100}$	59,600		
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			
(10) 対年標準価格等の前年標準価格	① -1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 61,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 新城市において、人口は減少傾向、世帯数は概ね横這いである。不動産の取引件数は概ね横這いであり、不動産取引は全般に軟調である。				
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 市中心部に近い近隣商業地域であるが、商業地に対する需要は低調で、地価は下落して推移している。				
	② 変動率 年間 -2.0 % 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	株式会社愛知県不動産鑑定センター
新城(県)5-2	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 鳥居 信行
鑑定評価額	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	36,400 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 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 新城市長篠字内金5番14外					②地積 (㎡)	353 ()	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			準都計 (60, 200)	
	不整形 1:2	店舗兼住宅 S4	国道沿いに小売店舗、飲食店舗等が混在する路線商業地域	北11m国道	水道	本長篠 370m			(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 50 m、南 40 m、北 50 m				②標準的使用		低層の店舗兼住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 30 m、規模		450 ㎡程度、形状 ほぼ整形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	11m国道	交通施設	本長篠駅 北西方370m		法令規制	準都計 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測 新築移転した鳳来総合支所の所在する旧鳳来町の中心部に位置する商業地域であるが、商況はやや衰退傾向である。当地域を含む長篠地区の土地需要は全般的に弱含みで、地価水準の沈下が続くと予測する。									
(3)	最有効使用の判定 低層の店舗兼住宅地					(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 36,400 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、新城市のほかJR飯田線沿線の隣接市町内に形成された、主に幹線道路沿いの商業地域である。需要者は、地元の個人・法人事業者のほか広域的に店舗展開する企業等の参加も見込まれる。当地域は旧鳳来町の中心部に位置するが、人口減少や大型店への顧客流出の影響から商況は停滞、需要は低迷状態が続いている。当市の取引は全般的に少なく、画地規模や利用形態によって取引総額に幅があり、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、自用の店舗、住宅等が混在する地域で、賃貸借市場は未成熟であるため収益還元法は非適用とした。当地域周辺の取引は少ないものの、同一需給圏内の取引事例から試算された比準価格は、取引価格を指標としている市場の実態を反映した実証的な価格である。ここでは、類似の公示標準地価格との均衡、最近の市場動向等に留意のうえ、比準価格をもって、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 標準地番号 新城5-2		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 0.0	街路 +1.0
	公示価格 56,200 円/㎡		[99.5] 100	100 [103.9]	100 [148.6]	[100.0] 100	36,200		交通 0.0	交通 +3.0
(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	環境 0.0	環境 +36.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +3.9	行政 +5.0
(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 37,200 円/㎡			③ 価格変動要因の状況	[一般的] 当市では人口減少の抑止策として、新たな企業誘致による雇用創生等が進められているが、不動産取引市場は依然厳しい状況である。					
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域] 国道沿いに商住の混在する地域で、一部店舗が閉鎖されるなど商況は衰退傾向にあるが、隣接する旧支所の跡地利用の動向が注視される。					
	② 変動率 年間 -2.2 % 半年間 %				[個別的] 個別的な要因に変動はない。					