

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	
設案(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	3,780,000 円		1㎡当たりの価格		9,090 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		北設案郡設案町清崎字柿木貝津1 9 番				②地積 (㎡)		416 ()	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 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)	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 150 m				②標準的使用		農家住宅地				
近 隣 地 域	③標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 25 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	5m町道		交通 施設	本長篠駅 北方18km		法令 規制	都計外	
	⑤地域要因の 将来予測		農家住宅を主体とする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。										
(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		9,090 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、主として北設案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 規 準 価 格 として 公示価格を	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	0.0	地域	街路	0.0
	設案(県)-1								交通	0.0	要因	交通	0.0
	前年指定基準地の価格								環境	0.0		環境	0.0
(10) 対 象 基 準 地 の検討	9,250 円/㎡		[98.3] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	9,090		画地	0.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
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 9,250 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 形成要因の	[一般的] 設案町は三河山間地域に位置し、少子高齢化・人口減少による過疎化が進行する中、土地需要は低迷し、不動産取引も乏しい。							
	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] 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、需要は極めて弱く、地価は下落傾向で推移。							
	②変動率 年間 -1.7 % 半年間 %					[個 別 的] 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	みつば不動産鑑定事務所	
設案(県)-2	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	8,520,000 円		1㎡当たりの価格		7,740 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		北設楽郡設楽町西納庫字森上9番外				②地積 (㎡)	1,101 ()	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	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		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 600 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 30 m、規模		900 ㎡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	9m国道		交通施設	本長篠駅 北方36km		
									法令 規制		
	⑤地域要因の将来予測		山間部に農家住宅、一般住宅等が見られる地域であり、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。								
(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			7,740 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。近隣地域は山間部の農家集落地域であり、稀に移住目的による空き家取得も散見されるが、過疎化の進行により宅地需要は極めて弱く、地価は下落傾向にある。需要の中心となる価格帯は、取引事例が少なく、個別的事情等を含むものも多いことから把握は困難な状況である。										
(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、指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	設楽(県)-1								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	
	前年指定基準地の価格 9,250 円/㎡		[98.3] 100	100 [100.0]	100 [117.5]	[100.0] 100	7,740				
(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 7,850 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 設楽町は三河山間地域に位置し、少子高齢化・人口減少による過疎化が進行する中、土地需要は低迷し、不動産取引も乏しい。						
	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] 山間部の農家集落地域であり、地域的特性に特段の変化は見受けられないが、宅地需要は乏しく、地価は下落傾向で推移している。						
	②変動率 年間 -1.4 % 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
設案(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	さとう鑑定調査
設案(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	6,780,000 円	1㎡当たりの価格	6,710 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5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27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		北設案郡設案町津具字上町裏1 7 番3 外				②地積 (㎡)	1,010 ()	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		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	①範囲		東 100 m、西 100 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 30.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 1,000 ㎡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 8m県道	交通施設	東栄駅 北西方26km		法令規制	都計外	
	⑤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 6,710 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因				
	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	同一受給圏は設案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。需要の中心は設案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	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 [100]	[100]					
(9) 指定からの検討 基準地	①指定基準地番号 設案(県)-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	街路 交通 環境 行政 その他 -2.0 +19.0 +16.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 9,250 円/㎡		[98.3] 100	100 [100.0]	100 [135.3]	[100.0] 100	6,720				
(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 6,850 円/㎡				③ 価格変動要因	[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。					
	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] 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
設案(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	さとう鑑定調査
設案(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	6,390,000 円	1㎡当たりの価格	23,000 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5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27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		北設案郡設案町田口字ヒロカイツ5番外				②地積 (㎡)	278 ()	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			
	1:3.5	店舗兼住宅 S2	国道沿いに店舗兼住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域	西13m国道	水道、下水	本長篠 23km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 90 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 9 m、奥行 約 32 m、規模 290 ㎡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	13m国道	交通施設	本長篠駅 北方23km	法令規制	都計外		
	⑤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 23,000 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	同一受給圏は設案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。設案ダム関連工事による土地購入の動きはほとんど認められない。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	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 23,900 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 設案ダム本体工事は本格化しつつあるが、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。						
	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] 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。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -3.8 % 半年間 %										