

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月13日提出
豊根(県)-1 宅地-1

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11	氏名	不動産鑑定士 小笠原 貴洋
鑑定評価額	1,070,000 円	1㎡当たりの価格	4,310 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	北設楽郡豊根村下黒川字寺平23番3				②地積(㎡)	249	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) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 250 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 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 台形				④地域的特性	特記事項	特にない
	⑤地域要因の将来予測	山間部に位置する既成住宅地域で高齢化と人口減少、地場産業の低迷等が相まって不動産市場が縮小かつ低迷しており、地価は下落傾向が続いている。						
(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	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					4,310 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域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。地域間の格差は見られるものの奥三河全域で積極的な取引市場が形成されておらず、不動産市場が縮小かつ低迷しており、地価は下落傾向にある。現下の経済情勢において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収益性は期待できないため求めることができなかった。積極的な投資意欲はなく、資産価値に基づいて価格が形成される地域的特性より、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	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	地域要因
(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	街路 交通 環境 画地 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	地域要因
(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 4,360 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 高齢化及び人口減少等により奥三河全域で用途を問わず、需要が縮小かつ低迷している。			
	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] 地域要因に大きな変動はないが、需要が乏しく取引はほとんど見られないことから地価は下落傾向が続いている。			
②変動率			年間 -1.1 %	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
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	1,730,000 円		1㎡当たりの価格		3,030 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4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		北設楽郡豊根村坂宇場字高橋 1 5 番 5				②地積 (㎡)	571 ()	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		
	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	①範囲		東 80 m、西 70 m、南 800 m、北 200 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 20 m、規模		600 ㎡程度、形状 ほぼ台形				
	④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	
	⑤地域要因の将来予測	国道1 5 1号沿線を中心として農家住宅、公営住宅、公共施設等が散在する山間集落地域である。利便性の良い国道沿線には潜在需要があるため、山間集落と比較すると地域の競争力は相対的に高く下落は限定的である。							
(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	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		3,030 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に、北設楽郡を含む奥三河の住宅地域である。需要者は地元居住者及び一部移住希望者が中心であり、同一需給圏外からの参入は少ない。人口減少及び高齢化の進行により宅地需要は総じて弱含みであるが、村による移住促進施策等により一定の需要が維持されている。宅地需要は利便性に優れた国道1 5 1号沿線が中心であり、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、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。市場規模が小さいため価格形成は個別性の影響を受けやすいが、比準価格は同一需給圏内の取引事例より求めており、実証的で信頼性が高い。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、1年間の変動要因を再度検討し、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示標準価格	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	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域要因 その他	
(9) 指定からの検討 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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域要因 その他	
(10) 対象基準地の検討 年標準価格等か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 3,050 円/㎡			③価格変動要因	一般的要因 東栄IC～鳳来峡IC間が2026年3月に開通し、新城方面や新東名方面へのアクセスが向上、観光客や交流人口の増加が期待される。				
	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 茶臼山高原、豊根グリーンポート宮嶋、公営の賃貸住宅が点在し、観光案内、特産品販売及び地域情報発信の拠点として機能している。				
					個別的要因 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %								

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	730,000 円	1㎡当たりの価格	3,120 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 4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		北設楽郡豊根村富山字大谷下2 9 番 3				②地積 (㎡)	234 ()	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(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	①範囲		東 400 m、西 100 m、南 50 m、北 60 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 10 m、奥行 約 20 m、規模			200 ㎡程度、形状		不整形			
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	4. 8m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 固定公(普通)		
	⑤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であるが、合併後から急激な人口減少が続いている。公営住宅への入居も少なく、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		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		3,120 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。人口規模の縮小に伴いサービス集約化が進み、集落維持機能の低下が顕在化している。地域需要の中心は地縁的な自己居住需要に限定され、市場規模は極めて小さく、空き家の増加や担い手不足等により地域活力は低下傾向にある。需要の中心となる価格帯は、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、貸家を想定することは現実的でないため収益価格の試算はしていない。市場規模が小さいため価格形成は個別性の影響を受けやすいが、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。従って、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
(9) 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	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
(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 3,250 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的 要因] 東栄IC〜鳳来峡IC間が2026年3月に開通し、新城方面や新東名方面へのアクセスが向上、観光客や交流人口の増加が期待される。	[地 域 要 因] 人口減少や高齢化が進み、公共施設の統廃合により集落維持機能の低下が顕在化、今後はサービス提供体制の維持が課題となっている。	[個別 的要 因] 個別的要因に変動はない。				
	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/㎡										
	②変動率 年間 -4.0 % 半年間 %										