

1 基本的事項

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 北設楽郡設楽町清崎字柿木貝津1 9 番					②地積 (㎡) ()		416		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		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 特にない					街 5 m町道					交通 本長篠駅 北方18km					法令 都計外				
	事項										路					施設					規制				
	⑤地域要因の将来予測					旧来からの集落地域であり、当面現状のまま推移するものと予測する。近傍の国道沿いに道の駅やドラッグストア等がオープンしており、生活利便性の向上から地価は概ね横ばい傾向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 9,350 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因					不整形 0.0														
	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都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ため把握困難である。																								
(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	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 設楽(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 0.0								
	前年指定基準地の価格 9,350 円/㎡		[100.0] 100		100 [100.0]		100 [/]		[100.0] 100		9,350														
(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 9,350 円/㎡					③ 価格形成要因の変動状況		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。																	
	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] 近年、道の駅がオープンし、今年はドラッグストアの進出がみられ、地域の活性化が期待される。地価水準はほぼ横ばいで推移している。																	
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %							個別的 [要因] 個別的な要因に変動はない。																	

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月10日提出
設楽(県)-2 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
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	8,750,000 円		1㎡当たりの価格	7,950 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6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6年6月14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	9 m国道	交通施設	本長篠駅 北方36km		法令規制	都計外	
	⑤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、地価水準は、底値安定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 7,950 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が中心であり、転入者は稀である。当町では設楽ダム建設関連の取引が一段落し、取引件数が大幅に減少しており、一般の宅地取引も少ない。また、過疎化、少子高齢化が進む当町の需給動向は依然として低調であるが、大規模集落等では地価の底値感も窺える。この様に土地取引が乏しい状況下、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、奥三河山間部に在って、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 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	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	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +11.0 +9.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 9,350 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [118.6]	[100.0] 100	7,880				
(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 7,950 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 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。					
	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] 地域環境に目立った変化はない。土地の需給動向は依然低調であるが、地価は底値感が伺え、下げ止まり傾向である。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ほしの不動産鑑定所
設楽(県)-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 星野 ゆかり
鑑定評価額	6,860,000 円		1㎡当たりの価格	6,980 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6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6年6月28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		北設楽郡設楽町津具字上町裏17番3外				②地積 (㎡) ()		983		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	8 m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		北設楽郡の旧津具村内にある農家集落地域で、人口減、高齢化等により地価はやや弱含み傾向であるが、山間部の道路整備による交通利便性の向上も見られ、当面は、大きな変動はなく推移するものと予測する。										
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 6,980 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
	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及び隣接町村内で、奥三河山間部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るが、一部に移住目的の需要も見られる。山間にあって災害リスクの少ない希少な高原の一角に所在するが、人口減及び高齢化の傾向は続いており、需要はやや弱含み傾向である。不動産の取引総額はまちまちで、取引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	対象近隣は、賃貸物件の見られない集落地域で、収益性に基づく価格形成がされていないため収益還元法は非適用とした。よって、市場実態を反映した実証的価格である比準価格を中心に、昨今の経済情勢及び不動産市況等を総合的に勘案し本鑑定評価額を決定した。なお、当該価格は指定基準地との均衡を得ており妥当なものと判断する。												
(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		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/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [134.1]	[100.0] 100	6,970						
(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 7,050 円/㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] 景気の緩やかな回復、雇用・所得環境の改善等により都市部の不動産市場が底堅く推移する一方で、郊外との二極化傾向が続いている。							
	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] 人口減・高齢化等は継続しているが、広域的に道路整備が行われ、奥三河山間部は徐々に交通利便性の向上が見られる。							
	②変動率 年間 -1.0 % 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6年地価調査）

令和6年7月10日提出
設楽(県)5-1 宅地-1

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)5-1	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	6,780,000 円	1㎡当たりの価格	24,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6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6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 (その他)	
	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			
(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		低層の店舗兼住宅地		
	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 1 3 m国道	交通施設	本長篠駅 北方23km		都計外 法令規制	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、町内中心部に位置する日用品や飲食店舗等を主体とする商業地域で、繁華性は乏しく衰退傾向にあるが、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 24,400 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、主として設楽町及び隣接市町村内の大規模集落や幹線道路沿いに形成された商業地域乃至その近接住宅地域一円である。需要者の中心は、地縁性を有する個人事業主、法人等であり、同一需給圏外からの参入は稀である。人口減少により商店街は衰退し、沈静化しており、新たな店舗進出の需要は見込めない状況にある。需要の中心となる価格帯は、第三者間の土地取引が極めて少ないこと、また規模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。当該地域は奥三河山間部に在って、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、旧来からの近隣商業地域であり自用目的の取引が中心であることから、同一需給圏内の取引事例に基づき試算された比準価格を採用し、昨今の経済情勢や不動産市況等に留意して、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		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 24,600 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。					
	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 土地の利用状況に大きな変化は見受けられない。衰退傾向にある旧来からの既成商業地域で、需要は低調で地価は弱含み傾向にある。					
	②変動率 年間 -0.8 % 半年間 %				個別的要因 個別的要因に変動はない。					