

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
愛知(林)-11	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 鳥居 信行

鑑定評価額	759,000 円	10a 当たりの価格	109,000 円/10a
-------	-----------	------------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和5年 7月 6日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		2.8 倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					
				倍率種別		純

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	北設楽郡設楽町西納庫字山田8番1					②地積(㎡)	6,959		
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制 都計外(地森計) 国定公(3種)			
	用材林地(杉、檜)	標高650m、約20度の南西向傾斜地で、杉・檜の人工林地域	公道隣接0m	県道8.3m	本長篠38km	川口500m	⑩地域の特性 農村林地			
(2) 近隣地域	①範囲	東250m、西400m、南50m、北100m								
	②標準的規模等	規模 7,000㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (南) 向 20°								
	③地域的特性	特記事項	特にない	道路	8.3m県道	交通施設	本長篠駅北方38km	法令規制	都計外(地森計) 国定公(3種)	
	④地域要因の将来予測	奥三河山間部の用材林等を主体とする農村林地地域であり、今後も現状と変化はなく推移するものと見られ、地価は底値水準を維持して行くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	用材林地					(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	109,000 円/10a							
	控除法	控除後価格	/ 円/10a							
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主に設楽町を中心とする奥三河山間部の林地地域である。需要者の多くは、地元の林業従事者や関連法人である。当町では町産材の積極的利用、設楽ダム建設に伴う森林の整備・保全に取り組んでいるが、木材価格の低迷、後継難を抱える林業経営は厳しい状況が続いており、林業目的のほか資産保有目的の林地需要は総じて弱含みである。林地取引は画地規模、立木の状態等により総額に幅が生じるため、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、圏内で現実に成立した取引事例から試算したもので、市場性を反映した実証的な価格であり、その説得力は高いと判断される。一方、用材林の造林経営に基づく収益価格は低迷する木材価格の影響から収入よりも造林費が上回る結果となり求められなかった。以上を踏まえ、ここでは圏内の林地基準地との価格バランス、単価と総額との関連等も検討の上、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を規準とした価格	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない									
	①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 交通自然 宅地化行政 その他	⑧地域要因 交通自然 宅地化行政 その他		
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討			③変動状況 形成要因の						
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 109,000 円/10a			[一般的要因] 当町の約9割を森林が占め、林業が基幹産業となっているが、担い手の高齢化、後継者不足等を抱え、林業経営は依然厳しい状況である。 [地域要因] 林地の需給動向は依然弱含みであるが、近くに「道の駅」等も見られる当地域の地価には底値感が窺える。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率									
	年間 0.0 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ホサカパートナーズ合同会社
愛知(林)-12	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 徳坂 文雄

鑑定評価額	1,210,000 円	10a当たりの価格	1,100,000 円/10a
-------	-------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 15倍 純
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	豊川市千両町柚坂3番13				② 地積 (㎡)	1,097
	③ 土地の利用の現況	④ 周辺の土地の利用の現況	⑤ 基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥ 搬出地点の道路の状況	⑦ 最寄駅及び距離	⑧ 最寄集落及び距離	⑨ 公法上の規制 「調区」(地森計) (その他) 砂防指定地 ⑩ 地域の特性 農村林地
	用材林地	標高300m約30度の東向傾斜地で、檜等の人工林地域	集材機60m	5.5m県道	豊川10km	昇貝津3.7km	
(2) 近隣地域	① 範囲	東 200 m、西 200 m、南 300 m、北 200 m					
	② 標準的規模等	規模 1,100 ㎡程度、形状 ほぼ台形 方位・傾斜度 (東) 向 30°					
	③ 地域的特性	特記事項	特にない。	道 5.5m県道	交通 豊川駅 北方10km	法令 規制 「調区」地森計、砂防指定	
	④ 地域要因の将来予測	当該地域は、標高300m約30度の東向傾斜地で、檜等の人工林地域であり、地域に特段の変動要因はない。当面は現状のまま推移すると予測する。					
(3) 最も有効使用の判定	用材林地				(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	1,100,000 円/10a				
	控除法	控除後価格	/ 円/10a				
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主に愛知県東部に所在する林地地域一円である。需要者は三河地方で林業を営む個人、法人等であるが、林業の構造的不況等により需要が少なく、買手主導により価格が形成される傾向にある。対象基準地は、豊川市中心市街地及び最寄集落から遠く離れており、宅地等転換の可能性は極めて低いと判断する。価格水準は、需要者の属性及び取引目的に左右されやすいため分散しており、需給の中心価格帯についてバラツキが生じやすい状況となっている。						
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、豊川市北部の農村林地地域内に所在し、想定される需要者の多くは自用目的での取引を中心としている。本件では、宅地転換の可能性が極めて低く、想定することが非現実的であるため控除法は適用しない。又、収益還元法は、事業収支の採算性が乏しく算定過程でマイナスとなり求められなかった。従って、実際の取引であり実証的且つ市場性を反映している比準価格を採用して、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公示価格を規準とした価格	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない						
	① 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 交通 自然 宅地化 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		交通 自然 宅地化 行政 その他
(9) 対象基準地からの検討	① 対象基準地の検討		③ 価格変動状況 形成要因の	一般的要因 小規模零細な森林所有が多く、更に流通面の制約や後継者不足等から新規土地需要が喚起されず、弱含みの市況で推移している。			
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,120,000 円/10a			地域要因 標高300m約30度の東向傾斜地で、檜等の人工林地域であり、地域要因に特段の変動はない。			
	② 変動率			個別的要因 個別的要因に変動はない。			
	年間 -1.8 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	地域総合コンサルタント株式会社
愛知(林)-13	愛知県	愛知第8	氏名	不動産鑑定士 山本 晃
鑑定評価額	1,380,000 円	10a当たりの価格	660,000 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 23倍 中
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	西尾市吉良町宮迫御栗山1番390				②地積(㎡)	2,091		
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制 「調区」(地森計)		
	雑木林地	標高100m約15度の北向傾斜地で、樹園地も見られる自然林地地域	林道隣接	2.5m林道	上横須賀5.9km	宮迫500m	⑩地域の特性 農村林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西120m、南150m、北150m							
	②標準的規模等	規模 2,000㎡程度、形状 台形 方位・傾斜度 (北) 向 15°							
	③地域的特性	特記事項	特記事項	道路	交通施設	上横須賀駅 東方5.9km	法令規制	「調区」地森計	
	④地域要因の将来予測	市郊外にある市街化調整区域の雑木林地である。地域要因に大きな変動はみられない。今後も現状維持で推移していくものと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	雑木林地					(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	660,000 円/10a						
	控除法	控除後価格	/ 円/10a						
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a						
(6) 市場の特性	同一需給圏は西尾市のほか、周辺市町の林地地域一円である。主たる需要者は、採石等を目的とする地元法人のほか、資産保有を目的とする個人であり、林業経営者の取引はほとんどみられない。市場での取引件数が少ないうえ、取引対象の規模、立木の状態、取引目的等が多様で、取引価格のバラツキも大きく、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域内の取引事例から試算したものであり、現在の市場実態を反映し、実証的な価格である。収益価格については、事業による費用が収入を上回ることから算定していない。控除法については宅地への転換を想定することが現実的でないため適用していない。市場での実際の取引価格水準を指標として価格が形成されているものと判断し、比準価格を標準に、他の基準地との広域的なバランスも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を規準とした価格	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない								
	①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 交通自然宅地化行政その他	地域要因 交通自然宅地化行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 対象基準地からの検討	①対象基準地の検討		③変動状況 価格形成要因の	一般的要因				郊外地域の人口減少高齢化は進む。林業の経営環境は依然として厳しく、従事者は減少しており、林業の衰退傾向は続いている。	
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 660,000 円/10a			地域要因				地域の状況に大きな変化は見られない。周辺では採石等を目的とした売買がみられる。価格は概ね横ばいで推移している。	
	②変動率		個別的要因				個別的要因に変動はない。		
	年間 0.0 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエスマネジメント愛知支店
愛知(林)-14	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 加古 路博

鑑定評価額	2,580,000 円	10a当たりの価格	243,000 円/10a
-------	-------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.7倍 純
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	(3) 鑑定評価の条件		
当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価						

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	豊田市押山町上峰山658番4外				② 地積 (㎡)	10,630	
	③ 土地の利用の現況	④ 周辺の土地の利用の現況	⑤ 基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥ 搬出地点の道路の状況	⑦ 最寄駅及び距離	⑧ 最寄集落及び距離	⑨ 公法上の規制 都計外(地森計)	
	用材林地	標高700m、約10度～20度の北向傾斜の杉等の人工林地域	公道隣接	3m市道	平戸橋46km	押山町3.8km	⑩ 地域の特性 農村林地	
(2) 近隣地域	① 範囲	東 200 m、西 300 m、南 300 m、北 200 m						
	② 標準的規模等	規模 10,630 ㎡程度、形状 ほぼ台形 方位・傾斜度 (北) 向 15°						
	③ 地域的特性	特記事項	特にない	道 3m市道	交通 平戸橋駅 北東方46km	法令 規制	都計外 地森計	
	④ 地域要因の将来予測	林地等が広がる地域であり、山間部奥地に位置するため、地域要因の変化もなく、当面は現状のまま推移するものと思われる。						
(3) 最有効使用の判定	用材林地				(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	243,000 円/10a				
	控除法		控除後価格	/ 円/10a				
	収益還元法		収益価格	/ 円/10a				
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊田市及び周辺市町を含む三河地区一帯の現況林地地域である。主たる需要者は地縁を有する林業従事者等であり、同一需給圏外からの参入は少ない。林業市場の長期低迷や林業従事者自体の減少等により林業経営は厳しい状況が続いている。また、山間部にあり、宅地開発の蓋然性も低いため、地価は下落基調にある。林地の取引価格は取引目的、規模や立地条件等の個別性により様々なため、需要の中心となる価格帯の把握は難しい。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の不動産市場において取引された林地の取引事例に基づき試算されたもので、市場性を反映する実証的な価格である。なお、控除法は、宅地転用の想定が現実的ではないこと、収益還元法は、林業経営の採算性が低いことから、それぞれ適用は断念した。以上より、本件では比準価格を重視し、広域的な価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格を規準とした価格	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない							
	① 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 交通自然 宅地化行政 その他	交通自然 宅地化行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	<p>[一般的要因] 木材価格の競合等で林業経営は低迷が続いており、林地に対する需要は限定的で売買自体少ないため、今後も衰退傾向にある。</p> <p>[地域要因] 市中心部から離れた山間部の農村林地地域であり、林業は衰退し、宅地開発の可能性も低いため、地価は下落基調にある。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 244,000 円/10a							
	② 変動率							
	年間 -0.4 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所中部支社
愛知(林)-15	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 西村 邦広
鑑定評価額	1,530,000 円	10a当たりの価格	1,300,000 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月3日	(6) [令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月22日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	31倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価				

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	半田市神田町3丁目2番				②地積(㎡)	1,176		
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制 「調区」(地森計)		
	雑木林地	標高約30m、約2度の南東向傾斜地で、農地も見られる雑木林地	公道隣接0m	3.5m市道	青山2.9km	板山500m	⑩地域の特性 都市近郊林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東130m、西140m、南360m、北130m							
	②標準的規模等	規模 1,200㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度(南東)向 2°							
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 路南西下3.5m未舗装市道	交通 青山駅 西方2.9km	法令 規制	「調区」地森計		
	④地域要因の将来予測	市街化調整区域内に位置する林地地域で公法上の規制により土地利用が制約されており、周辺地域で積極的な宅地開発等も特段見られないことから今後も需要は弱含みで推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	林地					(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	1,300,000 円/10a						
	控除法	控除後価格	/ 円/10a						
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a						
(6) 市場の特性	同一需給圏は知多半島を中心に広域的範囲の都市近郊林地地域及び農村林地地域である。主たる需要者は太陽光発電施設用地や資材置場用地等の取得を目的とする法人等と考えられ、林業経営を目的とした需要者は少ない。木材価格の高騰も見られるが、林業経営は未だ先行き不透明な状況にあり、林地の価格は立地条件や自然的条件等に大きく左右される等、個性が強いことから中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域における取引事例から比準したものであり、市場性を反映した実証的な価格である。控除法による価格については公法上の規制等より宅地開発が制約されていることに加えて、開発費用等を考慮した経済的合理性の観点等より宅地転換の期待性は乏しいため求めることができなかった。以上より市場性を反映した比準価格を採用して、控除法の考え方も参照するとともに最近の不動産市況も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格を規準とした価格	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない								
	①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 交通自然 宅地化行政 その他	地域要因 交通自然 宅地化行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の						
	■ 前年基準地 □ 新規								
	前年標準価格 1,310,000 円/10a								
	②変動率								
	年間 -0.8 %								
	[要因]		半田市内を始め知多半島全域で林地の取引需要はほとんど見られないことから、不動産市況の低迷が続いている。						
	[地域]		地域要因に特段の変動は見られないが、周辺地域を含めて林地の宅地開発等は消極的であり、需要は弱含みの状況が続いている。						
	[個別的]		個別的要因に変動はないが、一部森林計画対象民有林の区域外である。						

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 愛知(林)-16, 愛知県, 愛知第11, 福岡鑑定事務所, 福岡 洋介.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 370,000 円, 10a当たりの価格, 109,000 円/10a.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価, 令和5年7月6日, 正常価格, [令和5年1月], 1.5倍, 純.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Utilization, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Scale, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を規準とした価格 (Comparison table), (9) 対象基準地の前年の検討 (Previous year's review).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フタバ補償コンサルタント
愛知(林)-17	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 太田 佳宏

鑑定評価額	4,430,000 円	10a当たりの価格	790,000 円/10a
-------	-------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価 倍率種別	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和5年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	7.4 倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	犬山市大字今井字宮下31番1				②地積 (m ²)	5,613
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制 「調区」(地森計) 国定公(3種) (その他) 砂防指定地 一部土災特警区域
	雑木林地(竹、広葉樹等)	標高120m約15度の北西向傾斜地で、雑木に竹が混在する自然林地	公道隣接0m	2.5m道路	善師野 5.2km	宮下近接	⑩地域の特性 農村林地
(2) 近隣地域	①範囲	東 600 m、西 50 m、南 200 m、北 50 m					
	②標準的規模等	規模 5,613 m ² 程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (北西) 向 15°					
	③地域的特性	農村林地地域	西 2.5m未舗装道路	交通 善師野駅 南東方5.2km	法令 規制 「調区」(地森計) 国定公(3種)		
	④地域要因の将来予測	当地域は、集落内に存する雑木林地であり、資産保有目的での取引を含めて、現状林地に対する需要はほとんどなく、当面は現状のまま推移していくものと予測される。					
(3) 最も有効使用の判定	現況利用				(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	790,000 円/10a				
	控除法	控除後価格	/ 円/10a				
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a				
(6) 市場の特性	同一需給圏は愛知県尾張地域を中心に広域的に広がる現況林地地域。資産保有目的での林地需要はほとんど見られず、また宅地開発によって民間企業では開発利益が見込めないため、今後、開発による需要は見込めない状況である。犬山市及び周辺市町において、現況林地の取引は極めて少なく、事情の介入する事例も多いため、中心価格帯の把握は困難である。						
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、雑木等により構成される自然林地地域で、農家住宅が点在する郊外の農村林地であり、開発需要は見込めず、林業経営も想定しがたいため、控除法及び収益還元法の適用を断念した。よって、比準価格のみの試算となったが、市場の実態を十分に反映した客観的説得性を有する価格であると思われる。以上より、客観的信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公示価格を規準とした価格	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない						
	①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/m ²)	⑦内訳 標準化補正 交通自然宅地化行政その他
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		交通自然宅地化行政その他
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 犬山市では、近年人口は減少傾向にあるが、物価高騰等経済情勢の動向、及び各種政策の市場に与える影響を注視する必要がある。			
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 800,000 円/10a			[地域要因] 利便性の劣る林地地域であり、宅地開発の可能性はほとんど無く、需要は長期にわたって停滞、市場は弱含み傾向にて推移している。			
	②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	年間 -1.3 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエムエス
愛知(林)-18	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 樋沢 武司

鑑定評価額	5,500,000 円	10a当たりの価格	2,520,000 円/10a
-------	-------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 11倍
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	豊田市加納町榎ノ木9番				②地積(㎡)	2,181
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制 「調区」(地森計) (その他) 砂防指定地 ⑩地域の特性 都市近郊林地
	雑木林地(竹等)	標高120m約5度~20度の東向傾斜地で、竹に雑木が混在する地域	林道隣接0m	1m道路	貝津5.8km	垣ノ内集落350m	
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西300m、南200m、北200m					
	②標準的規模等	規模 2,000㎡程度、形状 ほぼ台形 方位・傾斜度 (東) 向 10°					
	③地域の特性	特記事項	特にない	道	未舗装道路1m	交通	貝津駅北方5.8km 法令 「調区」砂防指定地
	④地域要因の将来予測	開発可能性は非常に低く、当面は山林のまま推移するものと判断する。					
(3) 最有効使用の判定	現況林地				(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		2,520,000 円/10a		
	控除法		控除後価格		/ 円/10a		
	収益還元法		収益価格		/ 円/10a		
(6) 市場の特性	同一需給圏は豊田市及びその周辺市町の都市近郊林地である。市街化調整区域内の都市近郊林地では、林業経営が採算上困難であり、各種公法規制により宅地開発の可能性も極めて低いため、同一需給圏内に地縁を有する個人及び法人の縁故的取引または資産保有目的の取引が主体である。取引数は少数であり、取引当事者の属性、利用目的、土地の規模等によって価格は大きく異なるため、需要の中心価格帯は見出し難い。						
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の特性及び公法規制等から、宅地開発及び林業経営を想定することは現実的ではないため、控除法及び収益還元法は適用できなかった。比準価格は、同一需給圏内に存する取引事例から求めたもので、不動産取引市場実態を反映した実証的な価格である。本件では比準価格を標準に、同一需給圏内の広域的な需給動向に留意の上、鑑定評価額を決定した。						
(8) 公示価格を規準とした価格	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない						
	①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 交通自然宅地化行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		交通自然宅地化行政その他
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気の回復期待感とインフレ予測が広がり、不動産市況が強含みになりつつある。			
	■ 前年基準地 □ 新規			[地域要因] 宅地等への転換可能性は極めて低いため、特段の変動要因はない。			
	前年標準価格 2,520,000 円/10a			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	②変動率						
	年間 0.0 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 吉野アーバンアプレイザル
愛知(林)-19	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 吉野 竹夫

鑑定評価額	10,700,000 円	10a当たりの価格	352,000 円/10a
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月4日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 3.5倍 純
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	豊田市和合町番丈木15番2				②地積(㎡)	30,506	
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制 都計外(地森計)	
	用材林地(杉、檜)	標高500m約30度の南向傾斜地で、杉・檜の人工林地域	集材機250m	6m国道	豊田市25km	日向300m	⑩地域の特性 農村林地	
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南50m、北100m						
	②標準的規模等	規模 30,000㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度(南)向 30°						
	③地域的特性	特記事項	特にない。	道 国道6m	交通 豊田市駅南東方25km	法令 都計外(土砂災害特別区域)	規制	
(3) 最も有効使用の判定	現況のままの用材林地					(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	352,000 円/10a					
	控除法	控除後価格	/ 円/10a					
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a					
(6) 市場の特性	豊田市及び周辺市町の農村林地地域が同一需給圏と把握される。基準地周辺には農家集落も見受けられるが、年々進行する過疎化や近年の林業経営の衰退に加えて、基準地が都市計画区域外の小規模山林であることから愛知県の開発指導要綱に照らしても宅地開発は困難と判断される。又、現在の国産用材材市場の現状を踏まえると、当分の間は林地への需要は期待でないものと判断されることから、林地価格の下落傾向は今後も継続するものと考えられる。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	宅地化条件等が類似する農村林地地域に所在する取引事例を収集し比準することに努めた結果、基準地所在地域の需給動向を反映した比準価格が得られたものと確信する。尚、周辺には農家集落も存するが対象基準地周辺の諸条件を考慮すると宅地化の可能性が極めて低いと判断されるため、控除方式は適用しなかった。鑑定評価額の決定にあたっては、単価と総額、市場の需給動向等を総合的に勘案し、実証的説得性を有する比準価格をもって決定した。							
(8) 公示価格を規準とした価格	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない							
	①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 交通自然 宅地化行政 その他	交通自然 地域要因 宅地化行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 対象基準地からの前年	①対象基準地の検討			③ 変動状況 価格形成要因の				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 356,000 円/10a ②変動率 年間 -1.1 %			[一般的] 宅地等への転換・開発需要は皆無であり、農村林地への需要は極めて限定的である。 [地域] 特別な地域要因はない。 [個別的] 個別的的要因に変動はない。				

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	後藤不動産鑑定事務所
愛知(林)-20	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 後藤 大吉
鑑定評価額	461,000 円	10a 当たりの価格	583,000 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月7日	(6) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 17倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	中	
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	知多郡美浜町大字奥田字坪山67番19				②地積(㎡)	790
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制 「調区」(地森計) 県立公(普通)
	雑木林地	標高約30m約15~20度の傾斜地で、雑木の自然林地域	公道隣接	4m町道	野間 1.7km	前田 1.4km	⑩地域の特性 都市近郊林地
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 50 m、南 0 m、北 70 m					
	②標準的規模等	規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ整形 方位・傾斜度 (南) 向 15°					
	③地域的特性	特記事項	特にない	道路	町道 4 m	交通施設	野間駅 北東方 1.7km 法令規制 「調区」地森計 県立公(普通)
	④地域要因の将来予測	周辺に工場施設等は無く開発が進行する蓋然性も乏しい等、大きな変動要因はなく、当面は現状のままで推移していくものと予測される。林地需要は総じて低調で、地価は引き続き下落基調で推移するものと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	林地				(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	583,000 円/10a				
	控除法	控除後価格	/ 円/10a				
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a				
(6) 市場の特性	同一需給圏は知多半島の都市近郊林地である。林地の取引は転用目的の取引が大半を占め、林業経営や資産保有目的等による林地の取引はほとんど認められず、需給関係も低調に推移している。転用可能な林地を除き、林地の需要はほとんど皆無であり、また取引規模等によって総額もバラツキがあるため、取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。						
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	近隣及び周辺地域においては公法上の規制及び経済合理性の観点から開発可能性は低く、今後当分の間は現状の雑木林地のまま推移するものと予測される。また林業経営に基づく収益性を想定することは困難であり、控除法、収益還元法の適用は困難と判断し、適用を断念した。本件では市場実態を反映した信頼性の高い比準価格を標準として調整を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公示価格を規準とした価格	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない						
	①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 交通 自然 宅地化 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		交通 自然 宅地化 行政 その他
(9) 対象基準地からの検討	①対象基準地の検討		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 美浜町内では林地取引はほとんど認められず、林地需要自体が低迷している。			
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 595,000 円/10a			[地域要因] 地域要因に特に変化はないが、山林需要は弱く、周辺の地価は下落傾向にあるものと推定される。			
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	年間 -2.0 %						