

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日提出
愛知（林）-1 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古田不動産鑑定事務所
愛知（林）-1	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 古田 尚也
鑑定評価額	1,000,000 円	10 a 当たりの価格	903,000 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)路線価又は倍率	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	12 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	所在及び地番		豊橋市岩崎町字坂尻 2 3 番 4				地積 (㎡)		1,110									
	土地の利用の現況		周辺の土地の利用の現況		基準地から搬出地点までの搬出方法		搬出地点の道路の状況		最寄駅及び距離		最寄集落及び距離		公法上の規制					
													「調区」(地森計)					
	用材林地		標高 8 0 m 1 5 度前後の北西向傾斜地の杉・檜の人工林地域		集材機 150m		4m市道		豊橋 8.5km		坂尻 200m		地域の特性		農村林地			
(2) 近隣地域	範囲		東 400 m、西 50 m、南 200 m、北 150 m															
	標準的規模等		規模 1,000 ㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (北西) 向 15 °															
	地域特性		特記事項		特にない		道 路		4 m市道		交通施設		豊橋駅 東方8.5km		法令 規制		「調区」地森計	
	地域要因の将来予測		豊橋市東部に位置する市街地に比較的近い農村林地地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。需給とともに弱い、地価水準は概ね底値にて安定的に推移していくものと予測する。															
(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 903,000 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、豊橋市を中心に東三河地域の市街化調整区域内の林地地域である。需要者の中心は、資産保有目的の地縁的選考性を有する個人である。近年木材価格の高騰も見られるものの、後継者不足や輸入材による収益圧迫等、林業経営を取り巻く環境は依然として厳しい状況にある。地理的位置や画地規模、立木の状態等のほか、林業目的の需要が乏しいなかで、取引当事者における個別事情等も多く含み、価格水準は幅広く需要の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			比準価格は、価格牽連性を有する成約事例より求めた市場実勢を反映した価格である。林業経営を前提とする収益価格は、費用が収益を上回り算定することができなかった。また、控除法は、宅地化等の蓋然性が低く想定に合理性を欠くため適用できなかった。近隣地域においては必ずしも林業経営等を前提としない需要者が中心であり、市場での取引価格水準を指標にすることが一般的であることから、本件では、比準価格を採用し、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	☐ 秤量の検討が可能である ☒ できない																	
	標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)		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 [100]	[100]												
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	対象基準地の検討				標準価格からの検討	[一般的要因] 林業経営を取り巻く環境は依然厳しく、林地需要が少ない状況であるが、産業活動が活発な中、林業以外の転用取引も見られている。												
	■ 前年基準地 □ 新規					[地域要因] 地域要因に変化はなく、地価水準についても特に変動は認められない。												
	前年標準価格 903,000 円/10a					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	変動率																	
	年間 0.0 %																	

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 8日提出
愛知（林）-2 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社丸の内中央不動産鑑定
愛知（林）-2	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士 荒川 鶴章
鑑定評価額	2,780,000 円		10 a 当たりの価格	290,000 円/10a

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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	所在及び地番		豊田市小原北町揚見 6 6 9 番 1					地積 (㎡)		9,590								
	土地の利用の現況		周辺の土地の利用の現況		基準地から搬出地点までの搬出方法		搬出地点の道路の状況		最寄駅及び距離		最寄集落及び距離		公法上の規制					
	用材・雑木林地		標高 5 0 0 m、約 2 0 度の北向傾斜の人工林、雑木林が混在する地域		集材機 100m		3m道路		平戸橋 23km		小原北 150m		都計外(地森計)					
(2)近隣地域	範囲		東 500 m、西 500 m、南 500 m、北 500 m															
	標準的規模等		規模 10,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形 方位・傾斜度 (北) 向 20 °															
	地域的特性		特記事項		特にない		道路		3 m道路に近接		交通施設		平戸橋駅 北東方23km		法令規制		都計外地森計	
	地域要因の将来予測		当該地域は豊田市北部に位置する林地地域である。地域に特別の変動要因は見受けられないが、農村の過疎化進行や林業経営の困難さにより、地価は下落傾向を予測する。															
(3) 最有効使用の判定			用材 (檜等) ・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 290,000 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うち人工林、雑木林が広がる一円の林地地域である。需要者は、地縁性のある個人が中心で、一部開発を目的とする法人等もみられる。人口の減少、高齢化率の上昇、事業所の減少等、過疎化が進んでおり、地域経済は軟調である。また、林業経営の衰退により林地需要は依然として弱く、林地地価は下落傾向で推移している。中心となる価格帯について、林地の取引が少なく見出しにくい状況にある。															
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由			豊田市北部の人工林、雑木林が混在する林地で、自用目的の取引が中心である。比準価格は豊田市及び隣接する瀬戸市内の類似性のある林地取引事例から求められたものであり、市場動向を反映した価格である。一方、控除法は分譲目的の開発行為が困難であるため、また、収益還元法については対象地域における林業経営が採算上困難であるため、求めることが出来なかった。鑑定評価額の決定にあたっては比準価格を採用し上記と決定した。															
(8)公示価格を規準とした価格	☐ 秤量的検討が可能である ☒ できない																	
	標準地番号		時点修正		標準化補正		地域要因の比較		個別的要因の比較		対象基準地の規準価格 (円/㎡)		内 訳 標準化補正 交通 自然 宅地化 行政 その他		地域 交通 要因 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	対象基準地の検討				価格変動 形成要因の		[一般的 要因]		豊田市郊外の林地地域は、過疎化に伴う地域経済の衰退等により、土地に対する需要は弱く、地価は下落傾向にある。									
	■ 前年基準地 □ 新規						[地 域 要因]		北向き傾斜の人工林、雑木林が混在する地域で、地域要因に特段変動要因は認められないが、地価は下落傾向にある。									
	前年標準価格 298,000 円/10a						[個別的 要因]		個別的要因に変動はない。									
	変動率																	
年間				-2.7 %														

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日提出
愛知（林）-3 林地-1

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
愛知（林）-3	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士 田島 拓
鑑定評価額	921,000 円	10 a 当たりの価格	990,000 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 2.7 倍 純
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30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	所在及び地番		新城市浅谷字かんばかせ 3 9 番 1				地積 (㎡)		930							
	土地の利用の 現況		周辺の土地の利用 の現況		基準地から 搬出地点まで の搬出方法		搬出地点の 道路の状況		最寄駅及び 距離		最寄集落 及び距離		公法上の規制			
													「調区」 (地森計)			
	用材林地		標高 1 0 0 m、約 2 5 度の北向傾斜地 で、主に檜等の人工 林地地域		公道隣接		3m道路		大海 1.9km		上ノ山 600m		地域の特性		農村林地	
(2) 近隣 地域	範囲		東 300 m、西 80 m、南 100 m、北 0 m													
	標準的規模等		規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ台形 方位・傾斜度 (北) 向 25 °													
	地域的特性		特記 事項 特にない				道 路 道路 3 m		交通 施設 大海駅 西方1.9km		法令 規制		「調区」 地森計			
	地域要因の 将来予測		農家集落地域に近在した農村林地地域であり、現状において周辺利用状況に変化は認められないため、今後とも概ね現 状を維持しつつ推移していくものと見込まれる。													
(3) 最有効使用の判定			用材林地							(4)対象基準地の		ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用			取引事例比較法		比準価格 990,000 円/10a					個別的要因						
			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			同一需給圏は東三河山間部全域の林地地域である。需要者は地場の林業従事者が中心である。当該地域においてはウッ ドショックに伴う需給逼迫は現状において顕在しておらず、林業従事者離れ、構造的な林業経営の採算性低下、人件費 及び輸送コスト増などにより林地市場はやや買手主導の状況にある。林地取引は規模の大小、事情の有無、取引目的等 により取引価格にばらつきが大きく、総額及び単価ともに需要の中心となる価格帯を把握するのは困難である。													
(7)試算価格の調整 及び鑑定評価額 の決定の理由			ウッドショックに伴う素材市場価の上昇は認められるが、依然として国内産木材価格は低位に止まっており、林業経営 に不可欠な労働力コストの上昇により、用材材の造林経営を基礎とする収益還元法については、費用が収益を上回り算 定することができなかった。したがって、本件では市場性を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、最近の 林業市場の動向にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 価格 を規 準 とし た 価 格	☐ 秤量の検討が可能である ☒ できない															
	標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		内 訳	標準 化補 正	交通 自然 宅地 行政 その他	地 域 要 因	交通 自然 宅地 行政 その他			
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100										
(9) 対象 基準 地の 前年	対象基準地の検討				価格 形成 要因 の 変動 状況	[一般的 要 因]		当市人口は減少傾向にあって需要は従来少ないが、世界的な 資源価格の上昇や木材市場価の上昇を受け、林地市況の回復 が期待される。								
	■ 前年基準地 ☐ 新規					[地 域 要 因]		立木の搬出便等に優れる林地地域においては需要が回復しつ つあるが、人件費や燃料費等の上昇から林業経営環境は厳し さが増している。								
	前年標準価格 1,000,000 円/10a					[個別 的 要 因]		個別的要因に変動はない。								
	変動率															
	年間 -1.0 %															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡崎リアルエステート株式会社	
愛知（林）-4	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士	佐野 克彦
鑑定評価額	2,270,000 円		10 a 当たりの価格		1,090,000 円/10a

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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	所在及び地番		岡崎市箱柳町字青砂 2 5 番					地積 (㎡)		2,082										
	土地の利用の現況		周辺の土地の利用の現況		基準地から搬出地点までの搬出方法		搬出地点の道路の状況		最寄駅及び距離		最寄集落及び距離		公法上の規制							
	雑木林地（松等）		標高 1 0 0 m 約 2 0 度の北向傾斜地で、雑木林を主とする自然林地域		集材機 200m		9m市道		東岡崎 6km		箱柳 250m		「調区」(地森計)							
														地域の特性		農村林地				
(2) 近隣地域	範囲		東 200 m、西 200 m、南 100 m、北 20 m																	
	標準的規模等		規模 2,000 ㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (北) 向 20°																	
	地域的特性		特記事項				特にない		道 路		9 m市道		交通 施設		東岡崎駅 北東方6km		法令 規制		「調区」地森計・砂防指定	
	地域要因の将来予測		農家集落に近接した農村林地地域であり、地域要因の変動は特に認められず、宅地地域等へ転換する兆候も見られないため、当面は現状のまま推移していくものと予測される。																	
(3) 最有効使用の判定			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 1,090,000 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			同一需給圏は岡崎市を中心とする三河地方の林地地域である。主たる需要者は林業経営者及び資産保有目的で地縁関係のある個人である。産出額は増加しつつも従事者の所得も低く、労働災害発生率の改善や経営の集積・集約化等が課題である。所有者特定困難森林や経営意欲のない森林も多く、林業経営に基づく取引は殆ど見られず、取引も低調であり、需要も弱く、地価は下落が継続している。取引総額は利用目的、規模等により一定でないため把握が困難である。																	
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由			比準価格は現実の市場における取引事例を価格判定の基礎とし、実証的で説得力に富む価格である。対象地は、雑木を主体とする自然林地域であり、用材林に基づく林業経営基盤は未成熟なため、収益価格は求められなかった。また、周辺の利用状況及び公法上の規制等から宅地開発される蓋然性も低いいため、控除法の適用も断念した。試算価格の調整にあたっては、市場性を反映し信頼性の高い比準価格を採用し、市場動向に留意し、鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格を規準とした価格	☐ 秤量的検討が可能である ☒ できない																			
	標準地番号			時点修正		標準化補正		地域要因の比較		個別的要因の比較		対象基準地の規準価格 (円/㎡)		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	対象基準地の検討					価格変動状況 形成要因の	一般的要因		輸送コスト上昇等により輸入木材価格が高まり代替需要の国産材価格も上昇しているが、林地の価格を上昇させる程の影響はみられない。											
	■ 前年基準地 □ 新規						地域要因		地域要因の変動は特にない。所有者特定困難森林や経営意欲のない森林が多く経営の集積・集約化等の課題もあり地価は下落傾向にある。											
	前年標準価格 1,100,000 円/10a						個別的要因		個別的要因に変動はない。											
	変動率																			
	年間 -0.9 %																			

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）-5	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士	小笠原 貴洋
鑑定評価額	109,000 円		10 a 当たりの価格		61,000 円/10a

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
					倍率種別	純
(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	所在及び地番		北設楽郡豊根村下黒川字乳母ヶ嶋 2 0 番					地積 (㎡)		1,785												
	土地の利用の現況		周辺の土地の利用の現況		基準地から搬出地点までの搬出方法		搬出地点の道路の状況		最寄駅及び距離		最寄集落及び距離		公法上の規制									
													都計外 (地森計)									
	用材林地		標高 7 3 0 m 約 2 0 度の北東向傾斜地で、杉の人工林地域		集材機 60m		9m 県道		東栄 28km		三沢浅草 150m		(その他) 一部土砂特警区域									
地域特性													農村林地									
(2) 近隣地域	範囲		東 0 m、西 300 m、南 500 m、北 0 m																			
	標準的規模等		規模 2,000 ㎡程度、形状 ほぼ台形 方位・傾斜度 (北東) 向 20 °																			
	地域特性		特記事項		特にない		道 路		接面道路無		交通 施設		東栄駅 北方27km		法令 規制		都計外 (地森計)					
	地域要因の将来予測		奥三河山間部に位置し、農林業の低迷及び人口減少、宅地開発減退等の影響により不動産市場の縮小及び低迷が続き、地価は下落傾向にあるものと予測する。																			
(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 61,000 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			同一需給圏は奥三河地方を中心とする山間部の林地地域一円であり、主たる需要者は地縁的結合性を有する林業経営者等である。林業経営の不振と林業従事者の減少、林地における宅地開発減退等を背景に林地需要は低迷が続いており、地価は下落傾向が続いている。このような状況の中、立地条件や管理の程度、市場参加者の属性等により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) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由			比準価格は広域的に収集した代替競争関係が認められる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。収益価格は試算の過程で純収益がマイナスとなり、求めることができなかった。控除法は宅地造成費用と低迷している宅地需要の両面から適用を断念した。交換価値を重視する個人需要者による取引が中心である当該近隣地域の特性より、比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格を規準とした価格	☐ 秤量的検討が可能である ☒ できない																					
	標準地番号		時点修正		標準化補正		地域要因の比較		個別的要因の比較		対象基準地の規準価格 (円/㎡)		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	対象基準地の検討				価格変動状況要因の		[一般的要因]		少子高齢化と人口減少、林業経営の衰退等によって林地地域の需要は弱含みの状態が続いている。													
	■ 前年基準地 □ 新規						[地域要因]		地域要因に大きな変動はないが、林業経営の衰退や宅地開発への意欲も乏しく、需要は弱含みで地価は下落傾向が続いている。													
	前年標準価格 62,000 円/10a						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。													
	変動率																					
年間				-1.6 %																		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ベスト不動産鑑定センター
愛知（林）-6	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 齋藤 登
鑑定評価額	2,720,000 円		10 a 当たりの価格	930,000 円/10a

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6) 路線 価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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	所在及び地番		常滑市久米字竈池 4 5 番 3 0						地積 (㎡)		2,925									
	土地の利用の現況		周辺の土地の利用の現況		基準地から搬出地点までの搬出方法		搬出地点の道路の状況		最寄駅及び距離		最寄集落及び距離		公法上の規制							
	雑木林地		標高 5 0 m約 3 0 度の北西向傾斜地で、農地等も見られる雑木林地地域		公道隣接		4m市道		蒲池 5.5km		久米 2.3km		「調区」(地森計) (その他) 砂防指定地							
													地域の特性 都市近郊林地							
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 0 m、南 100 m、北 100 m																	
	標準的規模等		規模 3,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形 方位・傾斜度 (北西) 向 30 °																	
	地域的特性		特記事項		特にない		道 路		4 m市道		交通 施設		蒲池駅 東方5.5km		法令 規制		「調区」地森計 砂防指定			
	地域要因の将来予測		地域要因に特段の変化は見られず、今後も現状維持で推移するものと予測される。林地需要の停滞により、地価は下落傾向と予測される。																	
(3) 最有効使用の判定			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 930,000 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一円を中心に愛知県全体の林地地域である。主たる需要者は林業経営や資産保有を目的とする個人及び法人である。林業経営を目的とする林地需要は少なく、資産保有目的の取引も少ない状況にある。さらに、市街化調整区域内という制限もあり宅地転用を目的とする取引も見込めない等、林地需要は総じて低調に推移している。市場の中心価格帯は、取引規模が一樣でないため把握が難しい。																	
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由			当該地域は雑木林を中心とする都市近郊林地であり、自用目的の取引が中心である。当該地域の雑木林地では収益性が見込めないため収益価格は試算しなかった。また、収益性の観点から当該地域に宅地開発を想定することは現実的ではないことから、控除後価格も試算しなかった。従って、不動産市場の実態を反映した比準価格を採用し、単価と総額との関連、市場動向等を総合的に勘案して、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	□ 秤量的検討が可能である ■ できない																			
	標準地番号		時点修正		標準化補正		地域要因の比較		個別的要因の比較		対象基準地の規準価格 (円/㎡)		内 訳		標準化補正		交通 自然 宅地化 行政 その他		地域要因 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	対象基準地の検討					価格変動状況 形成要因の		[一般的要因]		林業従事者の不足や高齢化のため林地需要は低迷している。また、開発目的、保有目的等の需要も低迷しており、林地市場は低調である。										
	■ 前年基準地 □ 新規							[地域要因]		地域要因に特段の変化はないが、林地需要は限られ、地価は弱含みで推移している。										
	前年標準価格 940,000 円/10a							[個別的要因]		個別的要因に変動はない。										
	変動率																			
年間 -1.1 %																				

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日提出
愛知（林）-7 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	名鉄都市開発株式会社
愛知（林）-7	愛知県	愛知第 9	氏名	不動産鑑定士 山口 貴徳
鑑定評価額	1,190,000 円	10 a 当たりの価格	307,000 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価又は倍率	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	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	所在及び地番		岡崎市木下町字横根 3 番 1 外				地積 (㎡)		3,890								
	土地の利用の 現況		周辺の土地の利用 の現況		基準地から 搬出地点まで の搬出方法		搬出地点の 道路の状況		最寄駅及び 距離		最寄集落 及び距離		公法上の規制				
													都計外 (地森計)				
	用材林地		標高 4 4 0 m、約 4 0 度の北西向傾斜の杉の人工林地域		公道隣接		3.3m市道		本宿 15km		木下 770m		地域の特性		農村林地		
(2) 近隣地域	範囲		東 200 m、西 0 m、南 200 m、北 0 m														
	標準的規模等		規模 4,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 方位・傾斜度 (北西) 向 40 °														
	地域的特性		特に無い。			道 路		3 . 3 m市道		交通 施設		本宿駅 北東方15km		法令 規制		都計外 (地森計)	
	地域要因の将来予測		集落から距離もあることから宅地化等の影響も特にない農村林地地域である。地域要因に大きな変動は見受けられないため、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			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 307,000 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			同一需給圏は現況林地地域であり、その範囲は三河地方全域に及ぶ。需要者の中心は地縁性を有する個人や地元の林業経営者が想定される。木材への需要は旺盛であるものの外材が中心である。また、後継者難、事業採算性の確保することが困難等の理由により国内の林業経営は厳しく林地需要は極めて低い。林地の取引は少なく、その取引も取引面積や総額は多様である。特殊な事情を含むことも多いことから、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)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由			取引事例比較法による比準価格は近隣地域と地域性の類似する取引事例より求めた実証的で説得力の高いものである。一方で控除法は宅地需要の低い近隣地域において宅地開発を想定することは合理性に欠くことから非適用とした。また林業経営に基づく収益価格は採算性の低さから求めることができなかった。従って、本評価では比準価格を標準とし、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	☐ 秤量の検討が可能である ☒ できない																
	標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)		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	対象基準地の検討				価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少、高齢化による後継者不足、内の林業経営は厳しく林地需要は低い。また、林地の取引自体も少ない。											
	■ 前年基準地 □ 新規					[地域要因] 地域要因に変動はない。											
	前年標準価格 308,000 円/10a					[個別的要因] 個別的要因の変動はない。											
	変動率																
		年間		-0.3 %													

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 7日提出
愛知（林）-8 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリューテックコンサルティング株式会社	
愛知（林）-8	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士	鈴木 哲
鑑定評価額		1,250,000 円	10 a 当たりの価格		214,000 円/10a

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 6日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7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
					倍率種別	純
(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	所在及び地番		豊田市平崎町ヒカゲ 2 7 番 1					地積 (㎡)		5,844										
	土地の利用の現況		周辺の土地の利用の現況		基準地から搬出地点までの搬出方法		搬出地点の道路の状況		最寄駅及び距離		最寄集落及び距離		公法上の規制							
	用材林地		標高 4 4 0 m 約 3 5 度の北西向傾斜地で、杉等の人工林地域		公道隣接		4m市道		平戸橋 33km		坪崎 810m		(都計外(地森計) (その他) 一部砂防指定地							
														地域の特性		農村林地				
(2) 近隣地域	範囲		東 1,000 m、西 500 m、南 1,000 m、北 1,000 m																	
	標準的規模等		規模 5,000 ㎡程度、形状 ほぼ台形 方位・傾斜度 (北西) 向 35 °																	
	地域的特性		特記事項			特にない			道 路		4 m市道		交通 施設		平戸橋駅 北東方33km		法令 規制		都計外地森計	
	地域要因の将来予測		矢作ダム上流の点在集落間の林地地域で、宅地転換見込みもないことから将来も現状で推移と予測。林地需要の回復次第であるが、現時点では地価は当面軟調推移と予測。但し、ウッドショックの動向に留意する必要がある。																	
(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 214,000 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、豊田市を中心とする県北東部のほか、近接する岐阜東濃・長野飯伊地域の林地地域である。需要者は、地元周辺の林業従事者が中心である。昨今の木材価格の高騰が見られるが、従事者の減少、林業経営の中長期先行き不安など林業環境は厳しい状況が続いており、林地の需要者は限定され、取引当事者の事情や利用目的、規模等によって、価格水準は幅広く分散する傾向にあることから、需要の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	控除法は近隣地域の特性から宅地開発を想定することが非現実的であるため、また、収益還元法は林業経営が成立する土地に帰属する標準純収益の把握が困難であるため、各試算価格を求めることができなかった。取引事例比較法による比準価格は類似性が認められる林地の取引事例から求めたものであり、市場実態を反映した試算価格である。よって、同一需給圏内の広域的な需給動向や周辺集落の土地価格動向等にも留意し、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示価格を規準とした価格	□ 秤量的検討が可能である ■ できない																			
	標準地番号		時点修正		標準化補正		地域要因の比較		個別的要因の比較		対象基準地の規準価格 (円/㎡)		内 訳 標準化補正		交通 自然 宅地化 行政 その他		地域 交通 要因 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	対象基準地の検討				価格変動要因の形成要因の		[一般的要因]		円安もあり木材価格の高止り感はあるが、事業者は減少傾向で林地需要は限定的。森林環境税の影響はまだない。											
	■ 前年基準地 □ 新規						[地域要因]		メガソーラーやテストコースの森林開発が一部見られる以外は、県土の 4 割を占める県内森林状況等、価格形成要因に特段の変動はない。											
	前年標準価格 220,000 円/10a						[個別的要因]		特に変動はない。											
	変動率																			
年間				-2.7 %																

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 7日提出
愛知（林）-9 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 東海支社	
愛知（林）-9	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士	伊藤 修一郎
鑑定評価額	851,000 円		10 a 当たりの価格		311,000 円/10a

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	5.0 倍
					倍率種別	純
(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	所在及び地番		豊田市東中山町ナメラ 1 5 番 1 外				地積 (㎡)		2,735					
	土地の利用の現況		周辺の土地の利用の現況		基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制					
	用材・雑木林地		標高 2 5 0 ~ 3 0 0 m、約 2 0 ~ 3 0 度、東向傾斜の人工林・自然林地		公道隣接	3.5m市道	平戸橋 17km	東中山 150m	都計外 (地森計)					
								地域の特性		農村林地				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m												
	標準的規模等	規模 5,000 ㎡程度、形状 ほぼ台形 方位・傾斜度 (東) 向 25 °												
	地域的特性	特記事項	集落に比較的近い農村林地地域			道 路	3 . 5 m市道		交通 施設	平戸橋駅 北東方17km		法令 規制	都計外	
	地域要因の将来予測	近隣地域は周辺に農家住宅等が散見される農村林地地域を形成している。宅地化等の影響は弱く特段の変動要因はない。林業経営収支の改善は依然としてなかなか進まず、当面は地価の下落傾向が続くと予測する。												
(3) 最有効使用の判定		用材林地 (檜 ・ 松等)						(4) 対象基準地の		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 311,000 円/10a				個別的要因						
		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および周辺市の林地地域である。主たる需要者は、林業経営者や山林等を主体とする投資家であるが、山林投資や林業経営を取り巻く環境は厳しく林地の取引は少ない。市街化区域に比較的近いことなどにより工場等の建設を目的とした大規模な開発等の可能性も若干あり、また、個人がキャンプ場等の目的で取引が生じる場合等もある。市場の中心価格帯は、土地利用目的及び取引事情が多岐に渡るため把握することが困難である。												
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		控除法は宅地化の可能性が著しく低い地域であるため、また、収益還元法は収益確保が困難であるため、いずれも適用しなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する林地の取引事例から比較検討して求めた価格であり、林地の市場性を反映した価格として十分な説得力を有する。以上から、比準価格を妥当と判断し、近時の林地の需給動向等を勘案して、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	☐ 秤量的検討が可能である ☒ できない													
	標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)		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	対象基準地の検討				価格変動状況要因の	[一般的要因]	ウッドショックによる材木価格上昇を経て再び下落傾向に戻っており、林業経営のための取引は顕著に少なく、市況は依然として厳しい。							
	■ 前年基準地 ☐ 新規			[地域要因]		地域要因に特段の変化はなく、周辺でも他用途への転用はみられない。地価は下落傾向である。								
	前年標準価格 320,000 円/10a			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								
	変動率													
		年間 -2.8 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松尾不動産鑑定事務所
愛知（林）-10	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 松尾 拓志
鑑定評価額	1,820,000 円	10a 当たりの価格	860,000 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 5日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	所在及び地番		瀬戸市上半田川町 4 4 7 番 9					地積 (㎡)		2,112			
	土地の利用の現況		周辺の土地の利用の現況		基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制				
	雑木林地		標高 3 0 0 m 約 1 7 度の北西向傾斜地で、松等の自然林地域		林道隣接	1m道路	尾張瀬戸 9km	上半田川 200m	「調区」(地森計)				
(2) 近隣地域	範囲		東 500 m、西 200 m、南 300 m、北 100 m										
	標準的規模等		規模 2,000 ㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (北西) 向 17°										
	地域の特性		特記事項		特にない		道 路	1 m未舗装道路	交通 施設	尾張瀬戸駅 北東方9km	法令 規制	「調区」砂防指定地	
	地域要因の将来予測		現在特段の地域的変動要因はなく、当面は現状推移と予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		現況の林地としての利用						(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 860,000 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		同一需給圏は瀬戸市を中心とした隣接市を含む林地地域である。現在の主な需要者は地域地縁を有する個人または法人で、縁故もしくは資産保有目的の取引が中心である。林業は低迷しており林業経営者による需要は弱く、公法上の規制もあり宅地開発が困難で開発需要も弱い。林地は取引が少なく、需要者も限定され、取引の規模、事情等により成約価格にばらつきがあるため、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		上記の通り、比準価格を得た。対象標準地は市街化調整区域内であり公法上の規制により宅地開発も困難であるため、控除法は適用できなかった。また瀬戸市では林業が低迷し、林業経営の事例もないため、収益還元法についても適用できなかった。以上より、不動産の市場性を反映した実証的な価格である比準価格をもって妥当と判断し、同一需給圏内の広域的な需給動向等も勘案して鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	☐ 秤量的検討が可能である ☒ できない												
	標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)		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	対象基準地の検討				価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	米国の通商政策等による景気の下振れリスクはあるものの、土地や用途等にもよるが、不動産市場は堅調に推移している。						
	■ 前年基準地 □ 新規		[地域要因]	宅地開発が困難で、資材置場等の需要が少しある程度であり、林地の地価は引き続き下落傾向にある。									
	前年標準価格 870,000 円/10a		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									
	変動率												
年間		-1.1 %											