

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7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月2日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和7年6月14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	所在及び地番	北設楽郡設楽町西納庫山田8番1				地積 (m <sup>2</sup> )	6,959	
	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) 国定公(3種)	
	用材林地	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	県道8.3m	本長篠38km	川口500m	地域の特性 農村林地	
(2)近隣地域	範囲	東 250 m、西 400 m、南 50 m、北 100 m						
	標準的規模等	規模 7,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (南) 向 20°						
	地域的特性	特記事項	特にない	道	8.3m県道	交通	本長篠駅 北方38km 法令 規制	都計外(地森計) 国定公(3種)
	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、後継者を抱える林業経営は厳しい状況が続いており、林地需要は総じて弱含みである。林地取引は画地規模、立木の状態のほか市場参加者の属性、利用目的等によって総額に幅が生じているため、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。従って、比準価格を採用し、あわせて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/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地域要因 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	対象基準地の検討		価格変動要因の	[ 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。			
	前年基準地	新規		[ 地域要因 ]	土地の利用状況等に殆ど変化はない。林地の需給動向は依然低調も、近くに「道の駅」等が見られる当地域の地価は横ばい基調である。			
	前年標準価格	109,000 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)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	OFFICE ナスカ	
愛知(林)-12	愛知県	愛知第 1 1	氏名	不動産鑑定士	岩田 肇
鑑定評価額	1,160,000 円		10 a 当たりの価格	1,060,000 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 5日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	円/m <sup>2</sup> 15 倍
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		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	豊川市千両町杣坂 3 番 1 3				地積 (m <sup>2</sup> )	1,097
	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) (その他) 砂防指定地
	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	地域の特性 農村林地
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 300 m、北 200 m					
	標準的規模等	規模 1,100 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ台形 方位・傾斜度 ( 東 ) 向 30°					
	地域的特性	特記事項	特にない。	道路 5.5m 県道	交通施設 豊川駅 北方10km	法令規制	「調区」地森計、砂防指定
地域要因の将来予測	東三河の農村林地地域であり、周辺では開発行為は見受けられない。地域に特段の変動要因はなく、林地需要の急回復は期待できず、地価の下落傾向は続くと予測する。						
(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	1,060,000 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。需要者は三河地方の林業従事者や地元の法人等であるが、林地所有のメリットが少ないため、買手主導により価格が形成される傾向が続いている。対象基準地は、豊川市中心市街地及び最寄集落から距離があり、開発等もみられず砂防指定地のため、宅地転換の可能性は低いと判断する。需給の中心価格帯については、立木の状況や取引目的に価格が大きく左右され、バラツキが生じる状況となっている。						
(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位置し、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著しく低く、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、用材林の造林計画に基づく収益価格は、費用が収益を上回り事業収支の採算性が乏しいため求められなかった。したがって、実際の林地市場で成立した実証的であり且つ市場性を反映した比準価格を採用して、上記の通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/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地域要因 交通自然宅地化行政その他
(9) 対象基準地からの前年標準価格からの前年	対象基準地の検討		価格形成要因の変動状況	[ 一般的要因 ]	小規模零細な森林所有者が多く、流通面の制約や後継者不足等が表面化しているため、林業経営は依然として厳しい状態が続いている。		
	前年基準地	新規		[ 地域要因 ]	地域要因に特段の変更はなく、周辺地域でも他用途への転換は見られない。		
	前年標準価格	1,080,000 円/10a		[ 個別的要因 ]	個別的要因に変動はない。		
	変動率						
	年間	-1.9 %					

# 鑑定評価書 (令和 7 年地価調査)

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	10 a 当たりの価格	660,000 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 倍率種別	[令和 7年 1月]	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7年 4月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	23 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	西尾市吉良町宮迫御栗山 1 番 3 9 0				地積 (m <sup>2</sup> )	2,091																
	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)																
	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	地域の特性 農村林地																
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 120 m、南 150 m、北 150 m																					
	標準的規模等	規模 2,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 台形 方位・傾斜度 (北) 向 15°																					
	地域的特性	特記事項	特にない	道路	2.5m 林道	交通施設	上横須賀駅 東方 5.9km 法令 規制 「調区」地森計																
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ず、今後も現状維持で推移していくものと予測する。																						
(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	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帯である。市場における主たる需要者は、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、現在の市場実勢を反映し、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、比準価格を採用し、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	<table border="1"> <tr> <td>標準地番号</td> <td>時点修正</td> <td>標準化補正</td> <td>地域要因の比較</td> <td>個別的要因の比較</td> <td>対象基準地の規準価格 (円/m<sup>2</sup>)</td> <td>内訳 標準化補正 交通自然宅地化行政その他</td> <td>地域自然要因 宅地化行政その他</td> </tr> <tr> <td>公示価格 円/m<sup>2</sup></td> <td>[ ] 100</td> <td>100 [ ]</td> <td>100 [ ]</td> <td>[ ] 100</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>							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/m <sup>2</sup> )	内訳 標準化補正 交通自然宅地化行政その他	地域自然要因 宅地化行政その他	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
	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/m <sup>2</sup> )	内訳 標準化補正 交通自然宅地化行政その他	地域自然要因 宅地化行政その他															
公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100																			
評量的検討が可能である できない																							
(9) 対象基準地からの前年	対象基準地の検討		価格変動要因の形成要因	[ 一般的要因 ]	郊外地域の人口減少、高齢化が進む。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、林業の衰退は続いている。																		
	前年基準地	新規		[ 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。																		
	前年標準価格	660,000 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 %																						

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	2,440,000 円		10a当たりの価格	230,000 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)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	豊田市押山町上峰山658番4外				地積(㎡)	10,630	
	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700m、約10度～20度の北向傾斜の杉等の人工林地	公道隣接	3m市道	平戸橋46km	押山町3.8km	地域の特性 農村林地	
(2)近隣地域	範囲	東200m、西300m、南300m、北200m						
	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°						
	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 都計外 地森計 規制
	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	230,000 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	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		変動状況 要因の	[ 一般的 ]	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。			
	前年基準地	新規		[ 地域 ]	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。			
	前年標準価格	236,000 円/10a		[ 個別的 ]	個別的的要因に変動はない。			
	変動率							
年間	-2.5 %							

鑑定評価書 (令和 7 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三交不動産鑑定所	
愛知(林) -15	愛知県	愛知第 7	氏名	不動産鑑定士	浅田 勝利
鑑定評価額	1,520,000 円		10 a 当たりの価格	1,290,000 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	半田市神田町 3 丁目 2 番				地積 (m <sup>2</sup> )	1,176															
	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	標高約 3 0 m、約 2 度の南東向傾斜地で、農地も見られる雑木林地地域	公道隣接	3.5m市道	青山 2.9km	板山 500m	「調区」地森計 地域の特性 都市近郊林地															
(2)近隣地域	範囲	東 130 m、西 140 m、南 360 m、北 130 m																				
	標準的規模等	規模 1,200 m <sup>2</sup> 程度、形状 不整形 方位・傾斜度 ( 南東 ) 向 2°																				
	地域的特性	特記事項 特にない	道 南西下 3 . 5 m 未舗装市道	交通 青山駅 西方 2.9km	施設	法令 規制	「調区」地森計															
地域要因の将来予測	周辺に開発等の動きはなく、地域性は現状維持。地価は横ばい程度と予測する。																					
(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	1,290,000 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	同一需給圏は知多半島を中心とする林地地域である。需要者は資材置場用地等として取得する地元企業であり、林業経営を目的とする需要は乏しい。半田市は林地自体が少なく取引は殆んど見られない。圏内の林地市場は半島南部が中心となっている。近隣地域は集落に近い低山であり転用可能性を有するが、動きはない。林地の取引市場が成熟しておらず、また周辺宅地価格の影響を受けるため、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	比準価格は同一需給圏内の林地事例から試算しており、市場の実勢を反映する。圏内の林地市場は類似物件の取引価格が重視され、比準価格の説得力は高い。一方、控除法は公法上の規制により宅地開発想定が現実的でないため、収益還元法は林業経営の収益性に基づく価格形成がなされていないため非適用とした。以上より、比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。																					
(8) 公示価格を規準とした価格	<table border="1"> <tr> <td>標準地番号</td> <td>時点修正</td> <td>標準化補正</td> <td>地域要因の比較</td> <td>個別的要因の比較</td> <td>対象基準地の規準価格 (円/m<sup>2</sup>)</td> <td>内訳 標準化補正 交通 自然 宅地化 行政 その他</td> <td>地域要因 自然 宅地化 行政 その他</td> </tr> <tr> <td>公示価格 円/m<sup>2</sup></td> <td>[ ] 100</td> <td>100 [ ]</td> <td>100 [ ]</td> <td>[ ] 100</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						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/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
	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/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup>	[ ] 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	前年基準地 新規	前年標準価格 1,290,000 円/10a	変動率 年間 0.0 %	<p>価格形成要因の</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>[ 一般的要因 ] 知多半島全域として林地需要は乏しい。林地価格は周辺宅地価格の影響を受ける。</li> <li>[ 地域要因 ] 地域要因に特段の変動はない。周辺宅地価格は若干の上昇傾向にあり、林地価格は下げ止まった。</li> <li>[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。</li> </ul>																	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	さとう鑑定調査
愛知（林）-16	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 佐藤 博之
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

(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/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和7年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.5 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	所在及び地番	新城市作手木和田字カハムカイ21番1				地積 (m <sup>2</sup> )	3,398
	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600m約15度南東傾斜地で、杉主体の林地地域	公道隣接	5m市道	新城29km	木和田1.6km	都計外(地森計) 地域の特性 農村林地
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 300 m、南 200 m、北 150 m					
	標準的規模等	規模 10,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形 方位・傾斜度 ( 南東 ) 向 15°					
	地域的特性	特記事項	特にない	道路	5m市道	交通施設	新城駅 北方29km 法令規制 都計外(地森計)
	地域要因の将来予測	奥三河山間部の農村林地地域である。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	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	同一需給圏は東三河及び西三河東部の林地地域である。需要者は林業に従事する個人が中心である。当該地域においては輸入材による林業経営の事業採算性低下などにより林業経営を主目的とする林地の取引は少ない。林地需要の弱さから価格水準は弱含みである。林地取引は規模の大小、事情の有無、取引目的が様々であり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	国内産木材価格の需要減、労働力不足によるコスト高騰により用材林の造林経営を基礎とする収益還元法は費用が収益を上回ることから適用しなかった。また、用途転用して宅地利用する可能性もほばないため控除法も適用しなかった。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、三河全域の林業市場の動向にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公示価格を標準とした価格	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/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地域要因 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	対象基準地の検討		価格形成要因の 変動状況	[ 一般的要因 ]	国内木材の需要減、林業従事者の減少、各種コストの高騰により林地需要は低迷している。		
	前年基準地	新規		[ 地域要因 ]	地域要因に変化は見られない。地価水準は弱含みである。		
	前年標準価格	109,000 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)

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	4,320,000 円		10 a 当たりの価格	770,000 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) 路線価又は倍率	[令和 7 年 1 月]	円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 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	所在及び地番	犬山市大字今井字宮下 3 1 番 1				地積 (m <sup>2</sup> )	5,613															
	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(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	「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 地域の特性 農村林地															
(2) 近隣地域	範囲	東 600 m、西 50 m、南 200 m、北 50 m																				
	標準的規模等	規模 5,613 m <sup>2</sup> 程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (北西) 向 15°																				
	地域的特性	特記事項	農村林地地域	道 西 2.5m 未舗装道路	交通 善師野駅 南東方 5.2km	施設	法令 規制 「調区」(地森計) 国定公(3種)															
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	770,000 円/10a		個別的要因	ない																
	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、事情の介在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) 公示価格とした価格を規準	<table border="1"> <tr> <td>標準地番号</td> <td>時点修正</td> <td>標準化補正</td> <td>地域要因の比較</td> <td>個別的要因の比較</td> <td>対象基準地の規準価格 (円/m<sup>2</sup>)</td> <td>内訳</td> <td>交通 自然 宅地化 行政 その他</td> </tr> <tr> <td>公示価格</td> <td>[ ] / 100</td> <td>100 [ ]</td> <td>100 [ ]</td> <td>[ ] / 100</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						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/m <sup>2</sup> )	内訳	交通 自然 宅地化 行政 その他	公示価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
	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/m <sup>2</sup> )	内訳	交通 自然 宅地化 行政 その他														
公示価格	[ ] / 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	前年基準地	新規	前年標準価格	780,000 円/10a	変動率	-1.3 %															
		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、継続的な物価上昇及び金利動向等が市場に与える影響に注視する必要がある。																	
				[ 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。																	
				[ 個別的要因 ]	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	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7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月2日	(6)路線価 倍率種別	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和7年6月15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	豊田市加納町榎ノ木9番				地積 (m <sup>2</sup> )	2,181	
	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) (その他)砂防指定地	
	雑木林地	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	地域の特性 都市近郊林地	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 300 m、南 200 m、北 200 m						
	標準的規模等	規模 2,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ台形 方位・傾斜度 ( 東 ) 向 10°						
	地域的特性	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 規制	「調区」砂防指定地	
	地域要因の将来予測	開発可能性は非常に低く、当面は山林のままで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	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/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地域要因 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	対象基準地の検討		価格変動状況 形成要因の	[ 一般的要因 ]	景気の将来期待感とインフレ懸念が交錯し、不動産市況はこれまでの強含みから模様眺めに移行しつつある。			
	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。			
	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 吉野アーバンアブレイザル	
愛知（林）-19	愛知県	愛知第 1 0	氏名	不動産鑑定士 吉野 竹夫	
鑑定評価額	10,200,000 円		10 a 当たりの価格	334,000 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 倍率種別	[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	3.5 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	豊田市和合町番丈木 1 5 番 2				地積 (㎡)	30,506
	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 5 0 0 m 約 3 0 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	地域の特性 農村林地
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m					
	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°					
	地域的特性	特記事項	特でない。	道 国道 6 m	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
	地域要因の将来予測	特段の変動要因はなく、現状のままで推移するものと予測する。					
(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	334,000 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瀬戸市の農村林地地域と把握される。対象基準地の周辺には農家集落も存するが、年々進行する地域住民の高齢化に伴い林業経営の衰退が著しい。また、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。現在の国産用材林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	農村林地地域等に所在する地域的特性が類似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。基準地周辺には農家集落も存するが、基準地周辺の自然的条件・宅地化条件等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	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
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地域要因 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	対象基準地の検討		価格変動状況 形成要因の	一般的要因 [ ] 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。			
	前年基準地	新規		地域要因 [ ] 特別な地域要因はない。			
	前年標準価格	344,000 円/10a		個別的要因 [ ] 個別的要因に変動はない。			
	変動率						
年間	-2.9 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社木寺不動産鑑定所
愛知（林）-20	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 住井 雄一郎
鑑定評価額	457,000 円	10a当たりの価格	578,000 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)路線価又は倍率 倍率種別	[ 年1月]	円/m <sup>2</sup> 倍
(2)実地調査日	令和7年4月9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	知多郡美浜町大字奥田字坪山67番19				地積 (m <sup>2</sup> )	790																
	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) 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	地域の特性 都市近郊林地																
(2)近隣地域	範囲	東 300 m、西 50 m、南 0 m、北 70 m																					
	標準的規模等	規模 800 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ整形 方位・傾斜度 ( 南 ) 向 15°																					
	地域的特性	特記事項	特にない	道路	町道4m	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)																
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、当面は現状のまま推移していくものと予測される。																						
(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	578,000 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内の都市近郊林地及び農村林地である。林業経営主体による取引需要は皆無で、知多半島内の林地取引は極めて限定的であることから需給関係は低調に推移している。太陽光施設の素地目的あるいは従来からの林地所有者による周辺林地の買い増し等を目的とする限定的な取引市場であることから総額もバラツキがあり、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。また植わっている樹種、規模及び管理状況等から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	<table border="1"> <tr> <td>標準地番号</td> <td>時点修正</td> <td>標準化補正</td> <td>地域要因の比較</td> <td>個別的要因の比較</td> <td>対象基準地の規準価格 (円/m<sup>2</sup>)</td> <td>内訳 標準化補正 交通自然宅地化行政その他</td> <td>地域要因 交通自然宅地化行政その他</td> </tr> <tr> <td>公示価格 円/m<sup>2</sup></td> <td>[ ] 100</td> <td>100 [ ]</td> <td>100 [ ]</td> <td>[ ] 100</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>							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/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
	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/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup>	[ ] 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	前年基準地	新規	前年標準価格	580,000 円/10a	変動率	-0.3 %																
		価格変動要因の		<p>[ 一般的要因 ] 美浜町内での林地取引は限定的であり、林地価格は下落傾向が継続している。</p> <p>[ 地域要因 ] 地域要因に変動はない。</p> <p>[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。</p>																			