

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月10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	ほしの不動産鑑定所
愛知(林)-1	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	1,000,000 円	10a当たりの価格	903,000 円/10a	

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]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率
(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	中

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	豊橋市岩崎町字坂尻23番4				②地積(m ²)	1,110	
	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)	
	用材林地	標高80m15度前後の北西向傾斜地の杉・檜の人工林地地域	集材機150m	4m市道	豊橋8.5km	坂尻200m	⑩地域の特性 農村林地	
(2) 近隣地域	①範囲	東400m、西50m、南200m、北150m						
	②標準的規模等	規模 1,000m ² 程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (北西) 向 15°						
	③地域的特性	特記事項	特にない	道路 4m市道	交通施設	豊橋駅 東方8.5km	法令規制 「調区」地森計	
	④地域要因の将来予測	豊橋市東部の市街地に比較的近い農村林地地域で、当面は現状のまま推移するものと予測する。需給ともに弱いが、地価は概ね底値圏にて、安定的に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	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、豊橋を中心に東三河地域の市街地調整区域内の林地地域である。需要者は、資産保有目的の地縁的選考性を有する個人が中心である。近年の木材価格の高騰は一時的で、後継者不足、輸入材による収益の圧迫など、林業経営を取り巻く環境は依然として厳しく、林地取引は低迷している。市場参加者が限定され、画地規模、地理的位置、立木の状態などによって価格水準は幅広く分布することから、需要の中心となる価格帯は把握困難である。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地について、林業経営を前提とする収益還元法は、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。一方、取引事例比較法は、規範性の高い事例を採用しており、比準価格は市場性を反映した実証的な価格が得られた。したがって比準価格を採用し、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) 公示価格を規準とした価格	<input type="checkbox"/> 秤量の検討が可能である <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		地域要因 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 価格形成要因の変動状況	[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。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 903,000 円/10a			[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。				
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	年間	0.0 %						

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

令和 6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	辰紀不動産鑑定調査株式会社
愛知 (林) -2	愛知県	愛知第 10	氏名	不動産鑑定士 中島 豊司

鑑定評価額	2,860,000 円	10 a 当たりの価格	298,000 円/10a
-------	-------------	-------------	---------------

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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 12日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		5.2 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	豊田市小原北町揚見 6 6 9 番 1				②地積 (㎡)	9,590
	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・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	⑩地域の特性 農村林地
(2) 近隣地域	①範囲	東 500 m、西 500 m、南 500 m、北 500 m					
	②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°					
	③地域的特性	特記事項 特にない	道 3 m 道路に近接	交通 平戸橋駅 北東方 23km	施設	法令 都計外 地森計	規制
	④地域要因の将来予測	近隣地域は、山間の集落近くに位置する、一円の林地地域である。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、衰退気味で推移するものと予測する。					
(3) 最も有効使用の判定	用材 (檜等) ・雑木林地				(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	298,000 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。需要者は、地縁性のある個人や資産保有を目的とする個人が主で、稀に自用目的の開発を期する一般事業法人等もみられる。同一需給圏内にて林地を集約して分譲目的の開発を行うといった動きはなく、農村の過疎化や林業経営の衰退により林地需要は依然として弱く、需要過少の市場構造が続いている。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	市場においては自用目的の取引が大半で、収集範囲こそ広範となったが規範性の高い取引事例を収集することができた。これら取引事例から求めた比準価格の信頼性は高い。一方、控除法については分譲目的の開発行為が困難であるため、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、本件鑑定評価では試算しない。従って、最近の不動産市場の動向にも留意し、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
	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	①対象基準地の検討		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 人口の減少、高齢化率の上昇、事業所の減少等農村部の地域経済は総じて軟調。不動産市場も軟調であり、反転の兆しは見受けられない。			
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 307,000 円/10a			[地域要因] 特別の変動要因はない。農村の過疎化進行や林業経営の困難さにより、地域は衰退気味で、林地価格は下落基調にある。			
	②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	年間 -2.9 %						

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛三不動産鑑定
愛知(林)-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田島 拓

鑑定評価額	930,000 円	10a当たりの価格	1,000,000 円/10a
-------	-----------	-----------	-----------------

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) 路線価又は倍率 [令和6年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格		2.7 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	新城市浅谷字かんばかせ39番1				②地積(㎡)	930	
	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	
	用材林地	標高100m、約25度の北向傾斜地で、主に檜等の人工林地域	公道隣接	3m道路	大海 1.9km	上ノ山 600m	「調区」(地森計)	
							⑩地域の特性 農村林地	
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 80 m、南 100 m、北 0 m						
	②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°						
	③地域的特性	特記事項	特にない	道路 3m	交通 施設	大海駅 西方1.9km	法令 規制	「調区」地森計
	④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	1,000,000 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、用材林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	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない							
	①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 変動要因	[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。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,010,000 円/10a			[地域要因] 一般的要因の影響を受け、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。				
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	年間	-1.0 %						

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 岡崎リアルエステート株式会社 and 不動産鑑定士 佐野 克彦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,290,000 円, 10a 当たりの価格, 1,100,000 円/10a. Includes 1 基本的事項 section.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with 10 numbered sections (1-10) covering location, area, surrounding land, characteristics, and pricing rationale.

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11	氏名	不動産鑑定士 小笠原 貴洋
鑑定評価額	111,000 円	10a当たりの価格	62,000 円/10a	

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 1日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.3 倍 純
(2) 実地調査日	令和6年 6月 18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	北設楽郡豊根村下黒川字乳母ヶ嶋20番				②地積(㎡)	1,785
	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) (その他) 一部土砂特警区域 ⑩地域の特性 農村林地
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 300 m、南 500 m、北 0 m					
	②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°					
	③地域的特性	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)
	④地域要因の将来予測	奥三河山間部に位置し、人口減少や農林業の低迷等の影響により不動産市場の縮小・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	62,000 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の結合性を有する林業経営者等である。人口減少と高齢化に伴う林業従事者の減少等から積極的な取引市場が形成されるには至らず、需要は低迷し、地価は下落傾向にある。このような状況の中、立地条件や立木の種類及び生育の度合い、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豊根村におけ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当該近隣地域の地域的特性を鑑み、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	<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	[一般的要因] 人口減少と少子高齢化により農林業の衰退が続き、不動産市場も縮小・低迷の状況にある。			
	■ 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、人口減少や少子高齢化により需要は弱含みの状態にある。			
	前年標準価格 63,000 円/10a			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	②変動率						
	年間 -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	2,750,000 円	10a 当たりの価格	940,000 円/10a
-------	-------------	------------	---------------

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 24 倍	円/m ²
(2) 実地調査日	令和6年6月14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	常滑市久米字箆池45番30				②地積(m ²)	2,925
	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	標高50m約30度の北西向傾斜地で、農地等も見られる雑木林地	公道隣接	4m市道	蒲池 5.5km	久米 2.3km	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 0 m、南 100 m、北 100 m					
	②標準的規模等	規模 3,000 m ² 程度、形状 ほぼ整形 方位・傾斜度 (北西) 向 30°					
	③地域的特性	特記事項 特になし	道 4m市道	交通 蒲池駅 東方5.5km	施設	法令 法規制 「調区」地森計 砂防指定	
	④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	940,000 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	<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 地域要因 交通自然 宅地化行政 その他
	公示価格 円/m ²	[] 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価格変動要因の 変動状況 形成要因	[一般的] 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。			
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 950,000 円/10a			[地域] 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。			
	②変動率		[個別的] 個別的要因に変動はない。				
	年間 -1.1 %						

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	1,200,000 円	10a 当たりの価格	308,000 円/10a
-------	-------------	------------	---------------

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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	3.8 倍 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	①所在及び地番	岡崎市木下町字横根 3 番 1 外				②地積 (㎡)	3,890
	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)	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 0m	3.3m市道	本宿 15km	木下 770m	⑩地域の特性 農村林地
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 0 m、南 200 m、北 0 m					
	②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°					
	③地域的特性	特記事項 特になし。	道 3.3m市道	交通 本宿駅 北東方15km	施設	法令 都計外(地森計) 規制	
	④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し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	308,000 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が外材が中心であり、後継者難、事業採算性を満たす林地規模確保の困難性等により国内の林業経営は厳しく林地需要は低い。また、林地の取引は数が少なく、その取引も取引面積や総額はバラつきがある。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出来なかった。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	<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		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	①対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 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。			
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 309,000 円/10a			[地域] 地域要因に特段の変動はない。			
	②変動率			[個別的] 個別的要因の変動はない。			
	年間	-0.3 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ヴァリュートックコンサルティング株式会社
愛知(林)-8	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 鈴木 哲

鑑定評価額	1,290,000 円	10a当たりの価格	220,000 円/10a
-------	-------------	-----------	---------------

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7日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡		
(2) 実地調査日	令和6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	豊田市坪崎町ヒカゲ27番1				②地積(㎡)	5,844
	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) (その他) 一部砂防指定地
	用材林地	標高440m約35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	⑩地域の特性 農村林地
(2) 近隣地域	①範囲	東1,000m、西500m、南1,000m、北1,000m					
	②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°					
	③地域的特性	特記事項	特にない	道路	4m市道	交通施設	平戸橋駅北東方33km 法令規制 都計外地森計
	④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	220,000 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	<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	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 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。			
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 226,000 円/10a			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。			
	②変動率			個別的要因 特に変動はない。			
	年間	-2.7 %					

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10	氏名	不動産鑑定士 伊藤修一郎
鑑定評価額	875,000 円	10a 当たりの価格	320,000 円/10a	

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7日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 5.0 倍 純
(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	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	豊田市東中山町ナメラ15番1外				②地積(㎡)	2,735		
	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・雑木林地(檜、松等)	標高250~300m、約20~30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	⑩地域の特性 農村林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東200m、西200m、南200m、北200m							
	②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°							
	③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	3.5m市道	交通施設	平戸橋駅北東方17km	法令規制	都計外
	④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	320,000 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	<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	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					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。
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 329,000 円/10a			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。
	②変動率		個別的要因					個別的要因に変動はない。	
	年間 -2.7 %								

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

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	1,840,000 円	10a当たりの価格	870,000 円/10a	

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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月11日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		10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	瀬戸市上半田川町447番9				②地積(㎡)	2,112	
	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	
	雑木林地	標高300m約17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	⑩地域的特性 農村林地	
(2) 近隣地域	①範囲	東500m、西200m、南300m、北100m						
	②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°						
	③地域的特性	特記事項	特にない	道路	1m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	
	④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	870,000 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はらつきがあるため、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	<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		地域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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 世界的な金融引締め等による先行き不透明感はあるものの、立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。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 880,000 円/10a			[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。				
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	年間	-1.1 %						