

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14日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	2.8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	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 250 m、西 400 m、南 50 m、北 100 m					
	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 8.3m 県道	交通 本長篠駅 北方38km	法令 都計外(地森計) 国定公(3種)	規制
	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、林地需要は総じて弱含みである。林地取引は圃地規模、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	<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	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。			
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 109,000 円/10a			[地域] 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。 [個別] 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	OFFICEナスカ
愛知(林)-12	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 岩田 肇
鑑定評価額	1,180,000 円	10a当たりの価格	1,080,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 15倍 純
(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	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
	用材林地	標高300m約30度の東向傾斜地で、檜等の人工林地	集材機60m	5.5m県道	豊川10km	昇貝津3.7km	⑩地域の特性 農村林地
(2) 近隣地域	①範囲	東200m、西200m、南300m、北200m					
	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	特記事項	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	東三河の農村林地地域であり、地域に特段の変動要因はなく、周辺では開発行為も見受けられないため、林地への需要は期待できず、地価の下落傾向は続く予測する。					
(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	1,080,000 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、周辺地域では開発等もみられず、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	<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 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 日本は林業は、外材との競合、人出不足、管理コスト、生産コスト等の問題があり、林業経営は依然として厳しい状態が続いている。			
	前年標準価格 1,100,000 円/10a			[地域] 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。			
	②変動率		[個別的] 個別的要因に変動はない。				
	年間 -1.8 %						

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	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 23倍 倍率種別 中	円/m ²
(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	西尾市吉良町宮迫御栗山1番390				②地積 (m ²)	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 150 m、西 120 m、南 150 m、北 150 m					
	②標準的規模等	規模 2,000 m ² 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
	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ず、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帯である。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	<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]	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。
	<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	2,510,000 円		10a当たりの価格	236,000 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15日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.7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					
				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200m、西300m、南300m、北200m							
	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	交通施設	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	236,000 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/㎡)	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] 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。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 243,000 円/10a			[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。					
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	年間	-2.9 %							

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	1,520,000 円	10a当たりの価格	1,290,000 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率	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	倍率種別	51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 (m ²)	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	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 130 m、西 140 m、南 360 m、北 130 m							
	②標準的規模等	規模 1,200 m ² 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 特になし	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	1,290,000 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、個別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。近隣地域の特性、公法上の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しなかった。以上より、市場性を反映した比準価格を採用することとし、圏域内の林地基準地価格とのバランス、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/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] 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。					
	■ 前年基準地 □ 新規			[地域要因] 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。					
	前年標準価格 1,300,000 円/10a			[個別的要因] 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。					
	②変動率								
	年間 -0.8 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡鑑定事務所
愛知(林)-16	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 福岡 洋介
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24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	①所在及び地番	新城市作手木和田字カハムカイ21番1				②地積(㎡)	3,398	
	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	⑩地域の特性 農村林地	
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西300m、南200m、北150m						
	②標準的規模等	規模 10,000㎡程度、形状 ほぼ長方形 方位・傾斜度 (南東) 向 15°						
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 市道5m	交通 新城駅 北方29km	法令 都計外(地森計)	規制	
	④地域要因の将来予測	奥三河山間部の農村林地地域で、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価水準は底値に近づいており、横這い基調と予測する。						
(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：東三河及び西三河東部の林地地域である。需要者の属性：地元の林業従事者、法人等が中心である。市場の需給動向：林業経営を取り巻く環境は依然厳しい、林業目的の需要低迷は続いているが、総額から見た値頃感も在って資産保有や資源活用を含め一定の取引件数を維持しており、取引価格に底値感も見られる。需要の中心となる価格帯：林地の取引は、画地の規模や立木の状況等により総額に幅が生じるため、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	宅地転換の可能性は低く控除法の適用はできなかった。また、用材林の造林経営に基づく収益価格は、当該地域の木材価格に対して費用が収入を上回る状態にあるため試算できなかった。これに対して、比準価格は、取引件数が少ないものの、実際に成立した取引事例から求められ、市場性を反映する実証的な価格が得られた。したがって、比準価格を採用し、さらに圏内の林地基準地との広域的な価格バランス等にも留意して、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	<input type="checkbox"/> 秤量的検計が可能である <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対象基準地の検計 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 109,000 円/10a			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 林業経営は依然厳しい状況にあり、新城市森づくり基本計画が推進されているが、林地への需要喚起の効果は少ない。			
	[地域要因] 地域要因等に特段の変化はないが、地価は底値感がうかがえ、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 %							

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	4,380,000 円		10a 当たりの価格	780,000 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 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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					
				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	犬山市大字今井字宮下 3 1 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地域の特性	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)	
	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	780,000 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		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	[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 790,000 円/10a			[地域] 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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月8日	(6) 路線価	[令和6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 50 m、西 300 m、南 200 m、北 200 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 (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 規制 「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。			
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 2,520,000 円/10a			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。 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	10,500,000 円		10a当たりの価格		344,000 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	3.5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	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	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	特記事項	国道6m	交通施設	豊田市駅南東方25km	法令規制	都計外(土砂災害特別区域)
	④地域要因の将来予測	特段の変動要因はなく、現状のまま推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	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			344,000 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	豊田市及び瀬戸市等の農村林地地域が同一需給圏と把握される。対象基準地に近接して農家集落も存するが、年々進行する過疎化を起因とする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き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、基準地所在地の需給動向を反映した比準価格が得られた。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	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	[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。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 352,000 円/10a			[地域] 特別な地域要因はない。				
	②変動率		[個別] 個別的要因に変動はない。					
	年間	-2.3 %						

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	458,000 円		10a当たりの価格	580,000 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/m ²
(2) 実地調査日	令和6年4月10日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	17倍 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 (m ²)	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 m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 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)
	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	580,000 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	<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 住宅地化 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 自然 住宅地化 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。
	■ 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 583,000 円/10a			個別的要因			個別的要因に変動はない。
	②変動率						
	年間 -0.5 %						