

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7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11	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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月6日	(6)路線価又は倍率	[令和8年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月25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	①所在及び地番		豊橋市岩崎町字坂尻 2 3 番 4				②地積 (㎡)		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														
	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	「調区」(地森計)														
⑩地域の特性 農村林地																							
(2) 近隣地域	①範囲		東 400 m、西 50 m、南 200 m、北 150 m																				
	②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 °																				
	③地域的特性		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						
	④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、豊橋市を中心とする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。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																						
	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価格変動状況 価格形成要因の		[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。 [地域要因] 地域要因に特段の変化はなく、地価水準についても特に変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。																
	■ 前年基準地 □ 新規																						
	前年標準価格 903,000 円/10a																						
	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	株式会社丸の内中央不動産鑑定
愛知（林）-2	愛知県	愛知第10	氏名	不動産鑑定士 荒川 鶴章
鑑定評価額	2,700,000 円		10a 当たりの価格	282,000 円/10a

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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	①所在及び地番	豊田市小原北町見風 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500m、約20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	道路	3m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	
	④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。地域に特段の変動要因は見受けられないが、農村の過疎化の進行や林業経営の困難さにより、地価は下落傾向で推移するものと予測する。								
(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		基準価格 282,000 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、人工林及び雑木林が広がる一円の林地地域である。需要者は、地縁性を有する個人が中心であり、一部には開発を目的とする法人等もみられる。人口減少や高齢化の進行、事業所数の減少等により過疎化が進み、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、林地価格は下落傾向で推移している。林地の取引は少なく、需要の中心となる価格帯は把握し難い。									
(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及び雑木林が混在する林地であり、自用目的の取引が中心である。基準価格は、豊田市内の類似性のある林地の取引事例から求められており、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が困難であるため、また、収益還元法は対象地域における林業経営の採算性に乏しいため、適用できなかった。鑑定評価額の決定に当たっては、基準価格を採用し、上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を規準とした価格を規準	☐ 秤量的検討が可能である ☒ 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] 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、林地需要は弱く、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 290,000 円/10a				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率									
	年間 -2.8 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	タナカ不動産鑑定
愛知（林）-3	愛知県	愛知第11	氏名	不動産鑑定士 田中 博文
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 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8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 8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		新城市浅谷字かんばかせ3 9 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 「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	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	道路3 m	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		990,000 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。地場の林業従事者を主たる需要者とするが、構造的な林業経営の採算性低下、従事者離れ、人件費・輸送コストの増加等により、林地市場は買い手優位の低調な推移を辿っている。また、林地取引は規模や取引目的、事情の有無による個別的要因が大きく、価格のばらつきが顕著であるため、中心的な価格帯の明示は困難な傾向にあるが、総額・単価ともに総じて下値を模索する状況にある。									
(7)試算価格の調整 及び鑑定評価額 の決定の理由		ウッドショックに伴う一時的な素材価格の上昇効果は減退し、国内産木材価格が低迷を続ける一方、近年の労務費や輸送コストの上昇により、林業経営の採算性はさらに悪化している。そのため、用材林の造林経営を前提とする収益還元法については、発生費用が収益を上回ることから算定不能と判断した。よって、本件では現在の市場性を適切に反映した比準価格を主たる試算価格とし、近年の林業動向を勘案のうえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) とした価格 を規準	☐ 秤量的検討が可能である ☒ 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 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 価格形 成要因 の	[一般的 要 因] 人口は減少傾向で、需要は依然少ないが、世界的な資源価格の上昇や国産木材市場の活性化を受け、林地市況の回復が期待される。						
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 990,000 円/10a				[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。						
					[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	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	2,250,000 円	10 a 当たりの価格	1,080,000 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[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	①所在及び地番		岡崎市箱柳町字青砂 2 5 番				②地積 (㎡)		2,082		
	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 (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 林地地域	集材機 200m	9m市道	東岡崎 6km	箱柳 250m	⑩地域の特性 農村林地				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 200 m、西 200 m、南 100 m、北 20 m								
	②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 °								
	③地域的特性	特記 事項	特にない	道 路	9m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		
	④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		1,080,000 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標準とし、市場動向に留意し、鑑定評価額を決定した。									
(8) とした 価格 を規 準	☐ 秤量的検討が可能である ☒ 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) 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] 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 前年標準価格 1,090,000 円/10a				[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。						
	②変動率				[個別的 要 因] 個別的的要因に変動はない。						
	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11	氏名	不動産鑑定士 小笠原 貴洋
鑑定評価額	107,000 円	10 a 当たりの価格	60,000 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2 倍 純
(2)実地調査日	令和8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					北設楽郡豊根村下黒川字乳母ヶ嶋 2 0 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			
	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	都計外 (地森計)			
									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、人口減少と高齢化に伴う農林業の衰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		60,000 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域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及び血縁的結合性を有する林業経営者等である。高齢化と人口減少に伴う林業の衰退と宅地開発意欲の減退等によって不動産需要は乏しく、地価は下落傾向が続いている。現下の経済情勢において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実現性が乏しいため適用を断念した。市場での交換価値を重視する個人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										
	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価格変動要因の形成要因の							
	■ 前年基準地 □ 新規										
	前年標準価格 61,000 円/10a										
	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	2,690,000 円	10 a 当たりの価格	920,000 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月1日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15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	①所在及び地番		常滑市久米字竈池 4 5 番 3 0				②地積 (㎡)		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		
		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	
								⑩地域の特性		都市近郊林地
(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 ㎡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
	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 920,000 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、取引規模が一様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	☐ 秤量の検討が可能である ☒ 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 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 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[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 930,000 円/10a				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率									
			年間 -1.1 %							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月15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	306,000 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8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8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	純	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		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		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						
													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)	
	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 306,000 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	☐ 秤量的検討が可能である ☒ 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価格変動状況 形成要因の		[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] 周辺で宅地開発や公共事業等の動きは認められず、一般的要因等を背景に地価は下落傾向で推移している。地域要因に変動はない。											
	前年標準価格 307,000 円/10a						[個別的要因] 個別的要因の変動はない。											
	②変動率																	
				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10	氏名	不動産鑑定士 鈴木 哲
鑑定評価額	1,220,000 円	10 a 当たりの価格	208,000 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月5日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 2.8 倍 純
(2)実地調査日	令和8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		豊田市平崎町ヒカゲ2 7 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 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	⑩地域の特性	農村林地			
(2) 近隣地域	①範囲		東 1,000 m、西 500 m、南 1,000 m、北 1,000 m								
	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	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		
	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	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 208,000 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										
	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) 標準価格からの検討 対象基準地の前年	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] 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 前年標準価格 214,000 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。						
					[個別的 要 因] 特に変動はない。						
	②変動率										
	年間	-2.8 %									

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	834,000 円	10 a 当たりの価格	305,000 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6)路線価	[令和 8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 8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	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 200 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m								
	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			305,000 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	☐ 秤量的検討が可能である ☒ 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価格変動状況 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。						
	■ 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 311,000 円/10a				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率										
	年間	-1.9 %									

1 基本的事項

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4 4 7 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										
	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		「調区」(地森計)										
													⑩地域の特性 農村林地										
(2) 近隣地域	①範囲		東 500 m、西 200 m、南 300 m、北 100 m																				
	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		基準価格 850,000 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		同一需給圏は尾張地域、西三河地域を中心とした県内の林地地域である。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、基準価格を得た。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基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																						
	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] 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、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。																
	■ 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 860,000 円/10a						[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。																
	②変動率																						
年間 -1.2 %																							