

|           |           |             |               |               |
|-----------|-----------|-------------|---------------|---------------|
| 基準地番号     | 提出先       | 所属分科会名      | 業者名           | みつば不動産鑑定事務所   |
| 愛知（林）- 11 | 愛知県       | 愛知第 1 1     | 氏名            | 不動産鑑定士 岡部 耕一郎 |
| 鑑定評価額     | 759,000 円 | 10 a 当たりの価格 | 109,000 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] | 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     | 2.6 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                  | 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 |                          |  |       |  |              |  |      |  |              |  |
|                          |                                                                                                                                                                                                         | 用材林地         | 標高 6 5 0 m、約 2 0 度の南西向傾斜地で、杉・檜の人工林地域                                                 |                   | 公道隣接       |             | 8.3m 県道                                                         |            | 本長篠 38km   |           | 川口 500m           |         | 都計外 (地森計) 国定公 ( 3 種)     |  |       |  |              |  |      |  |              |  |
|                          |                                                                                                                                                                                                         |              |                                                                                      |                   |            |             |                                                                 |            |            |           |                   |         | 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 路                                                             |            | 8. 3 m 県道  |           | 交 通 本長篠駅 北方 38km  |         | 法 令 都計外 (地森計) 国定公 ( 3 種) |  |       |  |              |  |      |  |              |  |
|                          | ④地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                              |              | 奥三河山間部の用材林を主体とする農村林地地域であり、地域要因に特段の変化はないため、当面は現状のまま推移するものと予測する。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 |            | 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                                                                   |                   |            |             |                                                                 | 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、北設楽郡及び新城市を主とする奥三河地方の林地地域一円である。需要者は地元林業経営者が中心である。木材価格の低迷や林業従事者の高齢化等の問題により林業経営は厳しく、林業目的の需要は乏しい状況であるが、地価はほぼ底値水準に達しており、概ね横ばい傾向である。取引総額は規模や取引事情等により左右されるため、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 | 比準価格は、実際に市場で生じた取引事例を価格算定の基礎としており、客観的かつ実証的な価格である。対象地域での宅地開発の可能性は極めて低いため控除法の適用を断念した。また、林業経営においては、木材市場価格の低迷及び人件費等の造林費の上昇により試算過程でマイナスとなり、収益価格は求められなかった。従って、本件では、比準価格を標準に、同一需給圏内の需給動向に留意の上、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         | <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/㎡                                                                                                                                                                                                |              | [ ]<br>100                                                                           |                   | 100<br>[ ] |             | 100<br>[ ]                                                      |            | [ ]<br>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   |             | [ 一般的要因 ] 過疎化及び高齢化に伴う後継者不足から林業経営は依然として厳しい状況であり、林地に対する需要は低迷している。 |            |            |           |                   |         |                          |  |       |  |              |  |      |  |              |  |
|                          | ■ 前年基準地 □ 新規                                                                                                                                                                                            |              |                                                                                      |                   |            |             | [ 地域要因 ] 土地の利用状況等に特段の変化はない。林地の需給動向は依然低調であり、地価は底値圏で推移している。       |            |            |           |                   |         |                          |  |       |  |              |  |      |  |              |  |
|                          | 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。                                          |            |            |           |                   |         |                          |  |       |  |              |  |      |  |              |  |
|                          | ②変動率                                                                                                                                                                                                    |              |                                                                                      |                   |            |             |                                                                 |            |            |           |                   |         |                          |  |       |  |              |  |      |  |              |  |
| 年間 0.0 %                 |                                                                                                                                                                                                         |              |                                                                                      |                   |            |             |                                                                 |            |            |           |                   |         |                          |  |       |  |              |  |      |  |              |  |

## 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）-12 林地-1

|          |             |           |                 |              |
|----------|-------------|-----------|-----------------|--------------|
| 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）-12 | 愛知県         | 愛知第11     | 氏名              | 不動産鑑定士 佐藤 博之 |
| 鑑定評価額    | 1,140,000 円 | 10a当たりの価格 | 1,040,000 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/㎡<br>15倍<br>純 |
| (2)実地調査日   | 令和8年6月27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                                                                       |                                                                                                                                                                              | 豊川市千両町杣坂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                         |       |       |            |                  |       |              |  |                  |  |  |
|                         | 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       | 「調区」(地森計)<br><br>(その他)<br>砂防指定地 |       |       |            |                  |       |              |  |                  |  |  |
| 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 300 m、北 200 m                   |                      |                   |                                                      |                  |                |                                 |       |       |            |                  |       |              |  |                  |  |  |
|                         | 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 |  |                  |  |  |
|                         | ④地域要因の将来予測                                                                    |                                                                                                                                                                              | 東三河山間部の林地地域である。地域要因に特段の変化はなく、地価水準の下落傾向は続くものと予測する。 |                      |                   |                                                      |                  |                |                                 |       |       |            |                  |       |              |  |                  |  |  |
| (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 1,040,000 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ぼ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/㎡                                                                                                                                                                     |                                                   | [ ]<br>100           | 100<br>[ ]        | 100<br>[ ]                                           | [ ]<br>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<br>価格形成要因の | [ 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 1,060,000 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 %                                                                                                                                                                    |                                                   |                      |                   |                                                      |                  |                |                                 |       |       |            |                  |       |              |  |                  |  |  |

|          |             |             |               |                 |
|----------|-------------|-------------|---------------|-----------------|
| 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 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 | [令和 8年 1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 8年 4月 7日                                    | (5)価格の種類 | 正常価格        | 倍率種別       | 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                 | ①所在及び地番                                                                       |                                                              | 西尾市吉良町宮迫御栗山1番390                                                                                                                                                                                             |  |                    |                    |             | ②地積 (㎡)                                                             |            | 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       |  |       |  |              |  |      |  |              |  |
|                         | 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 ㎡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 |                    |             |                                                                     |            | (4)対象基準地の個別的要因 |                   | 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        | <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 |  | 地域要因 |  | 交通自然宅地化行政その他 |  |
|                         | 公示価格<br>円/㎡                                                                   |                                                              | [ ]<br>100                                                                                                                                                                                                   |  | 100<br>[ ]         |                    | 100<br>[ ]  |                                                                     | [ ]<br>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<br>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。 |            |                |                   |    |               |  |       |  |              |  |      |  |              |  |
|                         | ■ 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。                                              |            |                |                   |    |               |  |       |  |              |  |      |  |              |  |
|                         | 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    | 2,320,000 円 | 10 a 当たりの価格 | 218,000 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4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                                                                       |                                                                                                                                                                                                             | 豊田市押山町上峰山6 5 8 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 200 m、西 300 m、南 300 m、北 200 m                           |               |                                                                     |            |                   |       |                                        |                                |  |
|                           | 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 路           | 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 218,000 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          | <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<br>標準化補正<br>交通 自然<br>宅地化 行政<br>その他 | 地域要因<br>交通 自然<br>宅地化 行政<br>その他 |  |
|                           | 公示価格 円/㎡                                                                      |                                                                                                                                                                                                             | [ ]<br>100                                                | 100<br>[ ]    | 100<br>[ ]                                                          | [ ]<br>100 |                   |       |                                        |                                |  |
| (9) 標準価格からの検討<br>対象基準地の前年 | ①対象基準地の検討                                                                     |                                                                                                                                                                                                             |                                                           | ③価格変動要因の形成要因の | [ 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。 |            |                   |       |                                        |                                |  |
|                           | ■ 前年基準地 □ 新規                                                                  |                                                                                                                                                                                                             |                                                           |               | [ 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。    |            |                   |       |                                        |                                |  |
|                           | 前年標準価格 230,000 円/10a                                                          |                                                                                                                                                                                                             |                                                           |               | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                              |            |                   |       |                                        |                                |  |
|                           | ②変動率                                                                          |                                                                                                                                                                                                             |                                                           |               |                                                                     |            |                   |       |                                        |                                |  |
|                           | 年間 -5.2 %                                                                     |                                                                                                                                                                                                             |                                                           |               |                                                                     |            |                   |       |                                        |                                |  |

|          |             |             |                 |              |
|----------|-------------|-------------|-----------------|--------------|
| 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8年7月1日                                       | (4)鑑定評価日 | 令和8年7月1日 | (6)路線価又は倍率 | [ 年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和8年4月10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)<br>基準地                                                   | ①所在及び地番                                                                       |                                                                                                                                                                                  | 半田市神田町3丁目2番                              |                                                               |                                                                  |                   | ②地積 (㎡)                  |                      | 1,176                        |                              |  |
|                                                              | ③土地の利用の<br>現況                                                                 | ④周辺の土地の利用<br>の現況                                                                                                                                                                 | ⑤基準地から<br>搬出地点まで<br>の搬出方法                | ⑥搬出地点の<br>道路の状況                                               | ⑦最寄駅及び<br>距離                                                     | ⑧最寄集落<br>及び距離     | ⑨公法上の規制                  |                      |                              |                              |  |
|                                                              |                                                                               |                                                                                                                                                                                  |                                          |                                                               |                                                                  |                   | 「調区」<br>地森計              |                      |                              |                              |  |
|                                                              | 雑木林地                                                                          | 標高約30m、約2<br>度の南東向傾斜地<br>で、農地も見られる<br>雑木林地地域                                                                                                                                     | 公道隣接                                     | 3.5m市道                                                        | 青山<br>2.9km                                                      | 板山<br>500m        | ⑩地域の特性 都市近郊林地            |                      |                              |                              |  |
| (2)<br>近隣<br>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 ㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度 ( 南東 ) 向 2°   |                                                               |                                                                  |                   |                          |                      |                              |                              |  |
|                                                              | ③地域的特性                                                                        | 特記<br>事項                                                                                                                                                                         | 特にない                                     | 道<br>路                                                        | 南西下3.5m<br>未舗装市道                                                 | 交通<br>施設          | 青山駅<br>西方2.9km           | 法令<br>規制             | 「調区」<br>地森計                  |                              |  |
|                                                              | ④地域要因の<br>将来予測                                                                |                                                                                                                                                                                  | 周辺に開発等の動きはなく、今後も現状の地域性を維持。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<br>個別的要因   |                              | ない                           |  |
| (5)                                                          | 鑑定評価の手法<br>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や、資産保有目的の近隣居住者であり、林業経営を目的とする需要は乏しい。半田市は林地地域自体が少なく、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、転用可能性を有するが動きはない。林地の取引市場は未成熟で、中心価格帯の把握は困難である。 |                                          |                                                               |                                                                  |                   |                          |                      |                              |                              |  |
| (7)試算価格の調整<br>及び鑑定評価額<br>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はなく、また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。従って、比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。            |                                          |                                                               |                                                                  |                   |                          |                      |                              |                              |  |
| (8)<br>公示<br>価格<br>を規<br>準<br>とし<br>た<br>価<br>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<br>修正                                | ③標準化<br>補正                                                    | ④地域要<br>因の比<br>較                                                 | ⑤個別<br>的要因の<br>比較 | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準化<br>補正 | 交通<br>自然<br>宅地化<br>行政<br>その他 | 地域<br>自然<br>宅地化<br>行政<br>その他 |  |
|                                                              | 公示価格<br><br>円/㎡                                                               |                                                                                                                                                                                  | [<br>100<br>]                            | 100<br>[<br>]                                                 | 100<br>[<br>]                                                    | [<br>100<br>]     |                          |                      |                              |                              |  |
| (9)<br>対象<br>基準<br>地の<br>前年<br>標準<br>価格<br>から<br>の<br>検<br>討 | ①対象基準地の検討                                                                     |                                                                                                                                                                                  |                                          | ③<br>価<br>格<br>変<br>動<br>状<br>況<br>の<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の | [ 一般的<br>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<br>価格の影響を受ける。         |                   |                          |                      |                              |                              |  |
|                                                              | ■ 前年基準地 □ 新規                                                                  |                                                                                                                                                                                  |                                          |                                                               | [ 地 域<br>要 因 ] 地域要因に特段の変動はない。周辺宅地価格は横ばい程度で<br>推移しており、林地価格も同様である。 |                   |                          |                      |                              |                              |  |
|                                                              | 前年標準価格 1,290,000 円/10a                                                        |                                                                                                                                                                                  |                                          |                                                               | [ 個別的<br>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           | 株式会社愛三不動産鑑定 |
| 愛知（林）-16 | 愛知県       | 愛知第11       | 氏名            | 不動産鑑定士 田島 拓 |
| 鑑定評価額    | 367,000 円 | 10 a 当たりの価格 | 108,000 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)路線価又は倍率 | [令和8年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和8年6月30日                                      | (5)価格の種類 | 正常価格     | 倍率種別       |          | 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 |          |          |            |          |       |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                                                          |                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                          |  |                                                     |         |                                       |       |                                      |  |                                                          |  |                                                      |  |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------|---------|---------------------------------------|-------|--------------------------------------|--|----------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------|--|
| (1)<br>基準地                                               | ①所在及び地番                                                                       |  | 新城市作手木和田字カハムカイ2 1 番 1                                                                                                                                                                                                |  |                                                          |  |                                                     | ②地積 (㎡) |                                       | 3,398 |                                      |  |                                                          |  |                                                      |  |
|                                                          | ③土地の利用の<br>現況                                                                 |  | ④周辺の土地の利用<br>の現況                                                                                                                                                                                                     |  | ⑤基準地から<br>搬出地点まで<br>の搬出方法                                |  | ⑥搬出地点の<br>道路の状況                                     |         | ⑦最寄駅及び<br>距離                          |       | ⑧最寄集落<br>及び距離                        |  | ⑨公法上の規制<br><br>都計外<br>(地森計)                              |  |                                                      |  |
|                                                          | 用材林地                                                                          |  | 標高6 0 0 m約1 5<br>度南東傾斜地で、杉<br>主体の林地地域                                                                                                                                                                                |  | 公道隣接                                                     |  | 5m市道                                                |         | 新城<br>29km                            |       | 木和田<br>1.6km                         |  | ⑩地域の特性   農村林地                                            |  |                                                      |  |
| (2)<br>近隣<br>地域                                          | ①範囲                                                                           |  | 東 150 m、西 300 m、南 200 m、北 150 m                                                                                                                                                                                      |  |                                                          |  |                                                     |         |                                       |       |                                      |  |                                                          |  |                                                      |  |
|                                                          | 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<br>事項<br><br>特にない                                                                                                                                                                                                 |  |                                                          |  | 道<br>路<br><br>5 m市道                                 |         | 交<br>通<br>施<br>設<br><br>新城駅<br>北方29km |       | 法<br>令<br>規<br>制<br><br>都計外<br>(地森計) |  |                                                          |  |                                                      |  |
|                                                          | ④地域要因の<br>将来予測                                                                |  | 奥三河に所在する杉・檜の人工林を主とする農村林地地域であり、利用状況は当面現状を維持するものと予測する。需要を押し上げる要因に乏しく、林業従事者の減少等もあって、地価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                                             |                                                                               |  | 用材林地                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                          |  |                                                     |         | (4)対象基準地の<br>個別的要因                    |       | ない                                   |  |                                                          |  |                                                      |  |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                        |                                                                               |  | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                              |  | 比準価格 108,000 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、主として東三河地方および西三河地域東部の広範な林地地域一円である。需要者は隣接地所有者や林業従事者が中心であるが、近年は別荘地、レジャー、資産保有等を目的とする個人需要も散見される。しかし林業従事者の深刻な減少や林業経営を取り巻く厳しい事業環境等を背景に林地需要は総じて低調で弱く、価格は買手主導で形成される傾向がある。そのため実際の取引価格は個別事情を極めて反映しやすく、明確な中心価格帯の把握は困難である。 |  |                                                          |  |                                                     |         |                                       |       |                                      |  |                                                          |  |                                                      |  |
| (7)試算価格の調整<br>及び鑑定評価額<br>の決定の理由                          |                                                                               |  | 林業経営を取り巻く事業環境は依然厳しく、労務費等の上昇もあって用材林経営を前提とした収益性は低い。このため、収益還元法は費用が収益を上回り適用できなかった。したがって、市場性を反映した実証的な比準価格を標準とし、最近の林業市場の動向も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                                                                           |  |                                                          |  |                                                     |         |                                       |       |                                      |  |                                                          |  |                                                      |  |
| (8)<br>公示<br>価格<br>を規<br>準<br>とし<br>た<br>価<br>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<br>修正                                                                                                                                                                                                            |  | ③標準化<br>補正                                               |  | ④地域要<br>因の比<br>較                                    |         | ⑤個別<br>的要因<br>の比<br>較                 |       | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡)             |  | ⑦内<br>訳<br><br>標準化<br>補正<br>交通<br>自然<br>宅地化<br>行政<br>その他 |  | 地<br>域<br>要<br>因<br><br>交通<br>自然<br>宅地化<br>行政<br>その他 |  |
|                                                          | 公示価格<br><br>円/㎡                                                               |  | [        ]<br>100                                                                                                                                                                                                    |  | 100<br>[        ]                                        |  | 100<br>[        ]                                   |         | [        ]<br>100                     |       |                                      |  |                                                          |  |                                                      |  |
| (9)<br>対象<br>基準<br>地の<br>前年<br>標準<br>価格<br>から<br>の検<br>討 | ①対象基準地の検討                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                      |  | ③<br>価<br>格<br>変<br>動<br>状<br>況<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の |  | [ 一般的<br>要 因 ] 林業経営を取り巻く事業環境は厳しく、林地需要は総じて低迷している。    |         |                                       |       |                                      |  |                                                          |  |                                                      |  |
|                                                          | ■ 前年基準地      □ 新規                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                          |  | [ 地 域<br>要 因 ] 林地利用に特段の変化は認められないが、林地需要は依然として弱含みである。 |         |                                       |       |                                      |  |                                                          |  |                                                      |  |
|                                                          | 前年標準価格 109,000 円/10a                                                          |  |                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                          |  | [ 個別的<br>要 因 ] 個別的要因に変動はない。                         |         |                                       |       |                                      |  |                                                          |  |                                                      |  |
|                                                          | ②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    | 4,270,000 円 | 10 a 当たりの価格 | 760,000 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/㎡<br>7.4 倍<br>中 |
| (2)実地調査日   | 令和8年6月19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)<br>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 (㎡)                                                               |                              | 5,613                                    |  |
|                                                              | ③土地の利用の<br>現況                                                                 | ④周辺の土地の利用<br>の現況                                                                                                                                                                                            | ⑤基準地から<br>搬出地点まで<br>の搬出方法                                                        | ⑥搬出地点の<br>道路の状況                                                                   | ⑦最寄駅及び<br>距離      | ⑧最寄集落<br>及び距離            | ⑨公法上の規制<br><br>「調区」<br>(地森計)<br>国定公(3種)<br>(その他)<br>砂防指定地<br>一部土災特警区域 |                              |                                          |  |
|                                                              | 雑木林地(竹、広<br>葉樹等)                                                              | 標高120m約15<br>度の北西向傾斜地<br>で、雑木に竹が混在<br>する自然林地                                                                                                                                                                | 公道隣接<br>0m                                                                       | 2.5m道路                                                                            | 善師野<br>5.2km      | 宮下近接                     | ⑩地域の特性 農村林地                                                           |                              |                                          |  |
| (2)<br>近隣<br>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 ㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度 ( 北西 ) 向 15°                                          |                                                                                   |                   |                          |                                                                       |                              |                                          |  |
|                                                              | ③地域的特性                                                                        | 農村林地地域<br><br>特記<br>事項                                                                                                                                                                                      | 西2.5m未舗装<br>道路<br><br>道<br>路                                                     | 善師野駅<br>南東方5.2km<br><br>交通<br>施設                                                  |                   | 法令<br>規制                 |                                                                       | 「調区」<br>(地森計)<br>国定公(3種)     |                                          |  |
|                                                              | ④地域要因の<br>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、<br>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<br>個別的要因       |                                                                       | ない                           |                                          |  |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                            |                                                                               | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                     | 比準価格                                                                             |                                                                                   | 760,000 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、<br>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<br>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<br>である。                             |                                                                                  |                                                                                   |                   |                          |                                                                       |                              |                                          |  |
| (7)試算価格の調整<br>及び鑑定評価額<br>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、<br>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、<br>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<br>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)<br>公示<br>価格<br>を規<br>準<br>とし<br>た<br>価<br>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<br>修正                                                                                                                                                                                                   | ③標準化<br>補正                                                                       | ④地域要<br>因の比<br>較                                                                  | ⑤個別<br>的要因の<br>比較 | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準化<br>補正                                                  | 交通<br>自然<br>宅地化<br>行政<br>その他 | 地域<br>交通<br>要因<br>自然<br>宅地化<br>行政<br>その他 |  |
|                                                              | 公示価格<br><br>円/㎡                                                               | [<br>100<br>]                                                                                                                                                                                               | 100<br>[<br>]                                                                    | 100<br>[<br>]                                                                     | [<br>100<br>]     |                          |                                                                       |                              |                                          |  |
| (9)<br>対象<br>基準<br>地の<br>前年<br>標準<br>価格<br>から<br>の<br>検<br>討 | ①対象基準地の検討                                                                     |                                                                                                                                                                                                             | ③<br>価格<br>形成<br>要因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況                                     | [ 一般的<br>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<br>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<br>。    |                   |                          |                                                                       |                              |                                          |  |
|                                                              | ■ 前年基準地 □ 新規                                                                  |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                  | [ 地 域<br>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<br>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<br>移してい |                   |                          |                                                                       |                              |                                          |  |
|                                                              | 前年標準価格 770,000 円/10a                                                          |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                  | [ 個別<br>的<br>要 因 ] 個別的要因に変動はない。                                                   |                   |                          |                                                                       |                              |                                          |  |
|                                                              | ②変動率                                                                          |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                  |                                                                                   |                   |                          |                                                                       |                              |                                          |  |
|                                                              |                                                                               | 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 |        | 10 a 当たりの価格 | 2,520,000 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 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                                                                                                                                                                                         |                                         | 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                                |                                |           |
|                         | 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         | 「調区」(地森計)<br>(その他)<br>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 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地域的特性                                                                                                                                                                                          | 特記事項                                    | 特にない                 | 道路               | 未舗装道路1m                                                   | 交通施設              | 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        | <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<br>標準化補正<br>交通 自然<br>宅地化 行政<br>その他 | 地域要因<br>交通 自然<br>宅地化 行政<br>その他 |           |
|                         | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                        | [ ]<br>100                              | 100<br>[ ]           | 100<br>[ ]       | [ ]<br>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<br>形成要因の | [ 一般的要因 ] 金利の上昇、各種物価の先高観により、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。                                    |                   |                                        |                                |           |
|                         | 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 吉野アーバンアブレイザル |
| 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    | 9,880,000 円 | 10a当たりの価格 | 324,000 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 4日 | (6) 路線価 | [ 令和 8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     | 3.5 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)<br>基準地                        | ①所在及び地番                                                                       |                                                                                                                                                                                                                     | 豊田市和合町番丈木 1 5 番 2                       |                                              |                                                      |                   |                          | ②地積 (㎡)  |                      | 30,506 |                              |  |                              |  |
|                                   | ③土地の利用の<br>現況                                                                 | ④周辺の土地の利用<br>の現況                                                                                                                                                                                                    | ⑤基準地から<br>搬出地点まで<br>の搬出方法               | ⑥搬出地点の<br>道路の状況                              | ⑦最寄駅及び<br>距離                                         | ⑧最寄集落<br>及び距離     | ⑨公法上の規制                  |          |                      |        |                              |  |                              |  |
|                                   |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                     |                                         |                                              |                                                      |                   | 都計外<br>(地森計)             |          |                      |        |                              |  |                              |  |
|                                   | 用材林地                                                                          | 標高 5 0 0 m 約 3 0<br>度の南向傾斜地で、<br>杉・檜の人工林地域                                                                                                                                                                          | 集材機<br>250m                             | 6m 国道                                        | 豊田市<br>25km                                          | 日向<br>300m        |                          |          |                      |        |                              |  |                              |  |
|                                   |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                     |                                         |                                              |                                                      |                   | ⑩地域の特性 農村林地              |          |                      |        |                              |  |                              |  |
| (2)<br>近隣地域                       | ①範囲                                                                           |                                                                                                                                                                                                                     | 東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m          |                                              |                                                      |                   |                          |          |                      |        |                              |  |                              |  |
|                                   | 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<br>事項                                                                                                                                                                                                            | 特にない。                                   | 道<br>路                                       | 国道 6 m                                               | 交通<br>施設          | 豊田市駅<br>南東方 25km         | 法令<br>規制 | 都計外<br>(土砂災害特別区域)    |        |                              |  |                              |  |
|                                   | ④地域要因の<br>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)                               | 最有効使用の判定                                                                      |                                                                                                                                                                                                                     |                                         |                                              |                                                      | 用材林地              | (4)対象基準地の<br>個別的要因       |          | ない                   |        |                              |  |                              |  |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                 | 取引事例比較法                                                                       |                                                                                                                                                                                                                     | 比準価格                                    |                                              |                                                      | 324,000 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                          |                                                                               | 豊田市及びその周辺市町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<br>及び鑑定評価額の<br>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。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)<br>公示<br>とした<br>価格<br>を規<br>準 | <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<br>修正                               | ③標準化<br>補正                                   | ④地域要<br>因の比<br>較                                     | ⑤個別的<br>要因の<br>比較 | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) |          | ⑦内<br>訳<br>標準化<br>補正 |        | 交通<br>自然<br>宅地化<br>行政<br>その他 |  | 地域<br>要因<br>宅地化<br>行政<br>その他 |  |
|                                   | 公示価格<br><br>円/㎡                                                               |                                                                                                                                                                                                                     | [<br>]<br>100                           | 100<br>[<br>]                                | 100<br>[<br>]                                        | [<br>]<br>100     |                          |          |                      |        |                              |  |                              |  |
| (9)<br>対象<br>基準<br>地の<br>前年       | ①対象基準地の検討                                                                     |                                                                                                                                                                                                                     |                                         | ③<br>価格<br>形成<br>要因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的<br>要 因 ] 林業経営は地域の実情から困難であるため、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<br>要 因 ] 特別な地域要因はない。                           |                   |                          |          |                      |        |                              |  |                              |  |
|                                   | 前年標準価格 334,000 円/10a                                                          |                                                                                                                                                                                                                     |                                         |                                              | [ 個別的<br>要 因 ] 個別的要因に変動はない。                          |                   |                          |          |                      |        |                              |  |                              |  |
|                                   |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                     |                                         |                                              |                                                      |                   |                          |          |                      |        |                              |  |                              |  |
|                                   |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                     |                                         |                                              |                                                      |                   |                          |          |                      |        |                              |  |                              |  |
| ②変動率                              |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                     |                                         |                                              |                                                      |                   |                          |          |                      |        |                              |  |                              |  |
| 年間 -3.0 %                         |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                     |                                         |                                              |                                                      |                   |                          |          |                      |        |                              |  |                              |  |

|          |           |             |               |              |
|----------|-----------|-------------|---------------|--------------|
| 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    | 456,000 円 | 10 a 当たりの価格 | 577,000 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4月9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)<br>基準地               | ①所在及び地番                                                                       |           | 知多郡美浜町大字奥田字坪山6 7 番 1 9                                                                                                                                                                               |            |                    |                                               | ②地積 (㎡)           |                            | 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                  |       |                  |      |                  |
|                          | 雑木林地                                                                          |           | 標高約3 0 m約1 5 ～ 2 0 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                    | 「調区」<br>(地森計)<br>県立公(普通) |       |                  |      |                  |
|                          |                                                                               |           |                                                                                                                                                                                                      |            |                    |                                               |                   | ⑩地域の特性 都市近郊林地              |                          |       |                  |      |                  |
| (2)<br>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 ㎡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4 m          | 交 通 野間駅 北東方1.7km                              |                   | 法 令 「調区」<br>地森計<br>県立公(普通) | 規 制                      |       |                  |      |                  |
|                          | 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。                                                                                                                                       |            |                    |                                               |                   |                            |                          |       |                  |      |                  |
| (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 577,000 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。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)<br>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 | 地域要因 | 交通 自然 宅地化 行政 その他 |
|                          | 公示価格 円/㎡                                                                      |           | [ ]<br>100                                                                                                                                                                                           | 100<br>[ ] | 100<br>[ ]         | [ ]<br>100                                    |                   |                            |                          |       |                  |      |                  |
| (9)<br>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      | [ 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 578,000 円/10a                                                          |           |                                                                                                                                                                                                      |            |                    | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                        |                   |                            |                          |       |                  |      |                  |
|                          |                                                                               |           |                                                                                                                                                                                                      |            |                    |                                               |                   |                            |                          |       |                  |      |                  |
|                          |                                                                               | ②変動率      |                                                                                                                                                                                                      |            |                    |                                               |                   |                            |                          |       |                  |      |                  |
|                          |                                                                               | 年間 -0.2 % |                                                                                                                                                                                                      |            |                    |                                               |                   |                            |                          |       |                  |      |                  |