

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
長野（林）-1 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
長野（林）-1	長野県	第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	93,500 円	10 a 当たりの価格	39,300 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月12日	(6) 路線価又は倍率	[令和7年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番		須坂市大字亀倉字西ノ入1017番イの14外					②地積（㎡）		2,380								
	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760m、約20度の北東向傾斜で、杉の人工林地地域		集材機5m		5m林道		須坂8.7km		米子2km		都計外（地森計）					
														⑩地域の特性		農村林地		
(2) 近隣地域	①範囲		東 300 m、西 300 m、南 200 m、北 200 m															
	②標準的規模等		規模 2,400 ㎡程度、形状 長方形 方位・傾斜度（北東）向 20°															
	③地域の特性		特記事項		特にない		道路		5 m林道		交通施設		須坂駅南東方8.7km		法令規制		都計外（地森計）	
	④地域要因の将来予測		林道米子不動線は、国の名勝・米子大瀑布へのアクセス道路でもある。本年落石により、一時通行止めとなっていたが、7月1日には通行可能となり、今後、地域全体の活動についても、回復が期待されている。															
(3)	最有効使用の判定		用材林地としての利用								(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 39,300 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、いわゆる北信地域を中心に広域的に把握される農村林地地域である。典型的需要者は、当該地域に地縁的選好性を有する林業経営者等が中心となる。木材を含む原材料価格の高値止まりから国産材への注目は高まっていたが、林業従事者の高齢化・人手不足等構造的な問題もあって林地需要への直接的な影響は乏しい。農村林地は、取引数が少なく、敷地規模、接道・自然条件等も大幅に異なることから、価格水準の中心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		本基準地は、農村林地地域にあって宅地開発による事業採算性は乏しいことから、控除後価格の試算は断念した。また収益価格は、林業全般の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。ここに比準価格は、現実の取引事例に基づき、各林地の有する特徴を踏まえて比較検討しており、客観性及び実証性が確保されている。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。																
(8) 公示価格を規準とした価格	☐ 秤量的検討が可能である ☒ できない																	
	①標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格（円/㎡）		⑦内訳 標準化補正 交通自然宅地化行政その他		⑧地域要因 交通自然宅地化行政その他			
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇の継続が消費マインドの下振れ等個人消費に及ぼす影響を看過し得ず、不透明感が認められる。											
	■ 前年基準地 □ 新規						[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。											
	前年標準価格 39,500 円/10a						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	②変動率																	
年間 -0.5 %																		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
長野（林）-2	長野県	第 1	氏名	不動産鑑定士 西入 将光
鑑定評価額	61,900 円		10 a 当たりの価格	94,000 円/10a

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 14日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	4.4 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	所在及び地番		佐久市香坂字南片ケ上 1 3 7 5 番 2					地積 (㎡)		659					
	土地の利用の現況		周辺の土地の利用の現況		基準地から搬出地点までの搬出方法		搬出地点の道路の状況		最寄駅及び距離		最寄集落及び距離		公法上の規制		
	用材林地		標高 9 0 0 m、約 5 度の北向傾斜で主に樹齢 5 0 年の唐松の人工林地地域		林道隣接		4.5m林道		岩村田 10km		香坂東地 1.5km		都計外 (地森計)		
(2) 近隣地域	範囲		東 400 m、西 600 m、南 300 m、北 100 m												
	標準的規模等		規模 659 ㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (北) 向 5 °												
	地域的特性		唐松等が茂る純山林地域		4 . 5 m道路沿い		岩村田駅10km		法令 規制		都計外				
	地域要因の将来予測		ウッドショック以降、国産木材が見直されてきたが、林業経営は高齢化、労働力不足等から依然として厳しい状況にあり、純山林の需要は弱い。又、地域要因に変化はなく当面は現況を維持して行くものと思料される。												
(3) 最有効使用の判定	農村林地							(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 94,000 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	同一需給圏は東信地方一帯の林地地域であり、需要者は地元の林業従事者が中心である。ウッドショックをきっかけに国産木材を見直す動きも出てきたが、林業経営は林業従事者の高齢化、労働力不足等から依然として厳しい状況にあり、純山林に対する需要は弱い。又、山林の取引が少ない上、地理的位置や地勢、利用目的等で取引価格に大きな開きがあり、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	当該地域は唐松の人工林地地域であるが、林業経営は林業従事者の高齢化、労働力不足、人件費の高騰や森林管理のコスト増など多くの問題を抱え、事業採算性が合わないため収益還元法は適用できなかった。よって、東信地方の広範囲から山林の取引事例を採用し、価格に影響を与える諸要因を詳細に検討し求めた比準価格を標準とし、類似の基準地との価格の均衡、木材価格の動向にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格を規準とした価格	☐ 秤量的検討が可能である ☒ できない														
	標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)		内 訳	標準化補正		交通自然宅地化行政その他		地域要因交通自然宅地化行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(9) 標準価格からの検討 対象基準地の前年	対象基準地の検討				価格変動要因の形成要因の	[一般的要因]	林業経営は林業従事者の高齢化、労働力不足、各種コスト高から採算が合わず、純山林に対する需要は依然として弱い。								
	■ 前年基準地 ☐ 新規					[地域要因]	地域要因に特段の変化はない。								
	前年標準価格 94,300 円/10a					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								
	変動率														
年間 -0.3 %															

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 15日提出
長野（林）-3 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社今牧不動産鑑定
長野（林）-3	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏
鑑定評価額	329,000 円	10 a 当たりの価格	137,000 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 9日	(6) [年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7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	所在及び地番		下伊那郡下條村陽阜 4 9 3 3 番 1				地積 (㎡)		2,398							
	土地の利用の現況		周辺の土地の利用の現況		基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制							
	用材林地		標高 6 5 0 m、約 3 5 度の東向傾斜で、檜の人工林地域		村道4m 公道隣接	4m村道	門島 5.8km	鎮西 1.2km	都計外 (地森計)							
地域の特性											農村林地					
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m													
	標準的規模等		規模 2,500 ㎡程度、形状 ほぼ台形 方位・傾斜度 (東) 向 35 °													
	地域的特性		特記事項		特にない		道		対象基準地と同じ		交通 門島駅 西方5.8km		法令 都計外		規制	
	地域要因の将来予測		当該圏域における林地需要については引き続き木材需要や周辺の土地利用状況等の影響を注視する必要がある。純農村山林地域として対象地域は宅地化等の可能性は低く、今後も現状維持が見込まれるものと予測される。													
(3) 最有効使用の判定		檜の用材用地						(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 137,000 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		同一需給圏は同村一円並びに下伊那郡及び飯田市等を中心とし伊那谷一円を範囲とする農村集落周辺の農村林地地域であり、山麓の集落に比較的近い農村林地に代替性が認められる。林業の構造的不況等を背景として、当該地域も含み林地需要は総体的に長期低迷傾向が続いており、林地に対する需要は当該地域においても総じて弱い傾向にある。地域内土地取引等も少なく、かつ取引の個別性も強く、中心となる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		対象基準地周辺を含め圏域総体として民間林地取引が僅少な中で、飯田・下伊那地区の山村部等にて得られた林地取引事例より求められた比準価格は、相対的に客観性並びに実証性を有すると判断される。収益価格は理論的ではあるも、現下の林業全般を取り巻く状況等より採算性確保自体が困難であり、非現実的であるためその適用を断念した。よって、比準価格を標準として、前年基準地価格との検討等をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。														
(8) 公示価格を標準とした価格	□ 秤量的検討が可能である ■ できない															
	標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)		内 標準化補正	交通 自然 宅地化 行政 その他	地域要因	交通 自然 宅地化 行政 その他				
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100										
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	対象基準地の検討				価格変動状況要因の	[一般的要因]	下條村の人口は減少、世帯数は概ね横ばい傾向で推移。県内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要も弱含みである。									
	■ 前年基準地 □ 新規					[地域要因]	当該地域周辺においても林地需要の低迷は同様であるも、木材需要の影響を注視する必要がある。									
	前年標準価格 138,000 円/10a					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									
	変動率															
年間		-0.7 %														

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
長野（林）-4 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 奥原不動産鑑定
長野（林）-4	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士 奥原 清
鑑定評価額	426,000 円	10 a 当たりの価格	115,000 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日	(6) 路線価又は倍率	[令和7年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和7年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	純	倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番					東筑摩郡山形村字三太夫山7 3 5 5 番イ			②地積（㎡）		3,702									
	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1, 100m、 約20度の北向傾斜 で、唐松及び赤松の 人工林地域		公道隣接		6m村道		波田 7km		唐沢 5km		都計外 （地森計）							
⑩地域の特性 農村林地																				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m																	
	②標準的規模等		規模 3,700 ㎡程度、形状 ほぼ台形 方位・傾斜度（ 北 ）向 20°																	
	③地域的特性		特記 事項				特にない		道 路		6 m村道		交 通 施 設		波田駅7km		法 令 規 制		都計外	
	④地域要因の 将来予測		木材価格の低迷及び人口の高齢化が進行しており村内の林地需要は少ない。開発素地としての需要も見込まれず、地域要因の変動は見られないことから、当該地域の山林素地価格は下落傾向が続くものと予測される。																	
(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 115,000 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		同一需給圏の範囲は、県内のうち中信地区及び南信地区内の農村林地と判断される。需要者の中心は、中信地域に地縁性のある林業経営者が中心。需給動向は、木材価格が上昇傾向にあるものの、山林素地価格の引き上げにまでは至らず、林地需要は引き続き低迷し続けている。価格水準については、林地の取引価格は接道条件や立木も含め当事者の個別事情が強く反映されるため、需要の中心となる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		農家集落周辺の林地地域であり宅地への転用可能性は極めて低いため、控除後価格は試算できなかった。収益価格についても厳しい林業経営を反映してマイナスとなり試算できなかった。比準価格は、事例によりややバラツキが見られたが、各事例の有する特徴に応じた調整の結果、市場実態を反映する実証的な価格を試算し得た。したがって、県全域の林地価格の動向や過年度価格の推移等も考慮の上、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。																		
(8) 公示 価格を 規準 とした 価格	☐ 秤量的検討が可能である ☒ できない																			
	①標準地番号				②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の規準価格 （円/㎡）		⑦内 訳 標準化 補正		交通 自然 宅地化 行政 その他		地域 要因 交通 自然 宅地化 行政 その他	
	公示価格 円/㎡				[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(9) 標準 価格 からの 検討	①対象基準地の検討						③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的 要 因] 景気は回復傾向。											
	■ 前年基準地 □ 新規								[地 域 要 因] 特段の変動要因は認められない。											
	前年標準価格 116,000 円/10a								[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。											
	②変動率																			
年間 -0.9 %																				