

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月16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	長野第1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志
鑑定評価額	93,100 円	10 a 当たりの価格	39,100 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和8年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和8年7月6日	(6) 路線価又は倍率	[年1月] 円/㎡
(2) 実地調査日	令和8年7月3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1 0 1 7 番イの1 4 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7 6 0 m、約2 0 度の北東向傾斜 で、杉の人工林地域		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地域的特性		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。林道・作業道等、原木搬出のインフラ整備によって、林業の生産性向上や地域経済全体の活性化が期待されている。															
(3)	最も有効使用の判定		用材林地としての利用							(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 39,100 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、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ゆかりのある林業経営者等が中心となる。円安相場が長期化し、輸入原材料価格の高止まりを背景に国産材への注目は高まっているが、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) とした価格 を規準	☐ 秤量的検討が可能である ☒ できない																	
	①標準地番号		②時点 修正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因の 比較		⑥対象基準地 の規準価格 （円/㎡）		⑦内 訳 標準化 補正 交通 自然 宅地化 行政 その他		地 域 要 因 交通 自然 宅地化 行政 その他			
		公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100								
(9) 対象基準地 の 前年標準 価格からの 検討	①対象基準地の検討				③ 価格 形成 要因の 変動 状況		[一般的 要 因]		物価高対策や財政出動の拡大、株価の上昇を背景に、地元企業の業績向上・実質賃金の改善等、経済の好循環が期待されている。									
	■ 前年基準地 □ 新規						[地 域 要 因]		地域要因に特段の変動はない。									
	前年標準価格 39,300 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	61,700 円	10 a 当たりの価格	93,700 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15日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 4.4 倍 純
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番		佐久市香坂字南片ケ上1375番2				②地積 (㎡)	659	
	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900m、約5度の北向傾斜で主に樹齢50年の唐松の人工林地域	林道隣接	4.5m林道	岩村田10km	香坂東地1.5km			
							⑩地域の特性 農村林地		
(2) 近隣地域	①範囲		東 400 m、西 600 m、南 300 m、北 100 m						
	②標準的規模等		規模 659 ㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (北) 向 5°						
	③地域的特性	特記事項	唐松等が茂る純山林地域	道 路	4. 5m道路沿い	交通 施設	岩村田駅10km	法令 規制	都計外
	④地域要因の将来予測		林業経営は林業従事者の高齢化、後継者不足、人件費や輸送経費の高騰等から依然厳しい状況が続いており、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い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		93,700 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及び地縁・血縁関係者、一部太陽光発電等を目的とする法人等も含む。近年、国内木材価格の高騰もみられたが、林業従事者の高齢化、後継者不足、人件費や輸送経費の高騰等から林業経営は依然厳しい状況が続いており、純山林に対する需要は弱い。又、地理的位置、画地規模、立木の状態、利用目的、個別の事情等で取引価格に開きがあり、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		林業経営を前提とした収益価格は、依然として厳しい経営状況が続く費用が収益を上回るため、算定することができなかった。又、控除法は宅地化条件が劣る地域の状況であり、想定に合理性を欠くため適用できなかった。よって、東信地方の広範囲から山林の取引事例を採用し求めた実証的市場の実態を反映している比準価格を標準とし、類似の基準地との価格均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格を規準とした価格	☐ 秤量的検討が可能である ☒ できない								
	①標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 交通 自然 宅地化 行政 その他	地域要因 交通 自然 宅地化 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 対象基準地からの検討	①対象基準地の検討			③価格形成要因の	[一般的 要因] 林業経営は林業従事者の高齢化、後継者不足、人件費や輸送経費の高騰等から採算が合わず、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 94,000 円/10a				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率								
	年間	-0.3 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 信州不動産鑑定
長野（林）-3	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 寺沢 秀文
鑑定評価額	326,000 円	10a当たりの価格	136,000 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10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15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		下伊那郡下條村陽阜 4 9 3 3 番 1				②地積 (㎡)		2,398													
	③土地の利用の現況		④周辺の土地の利用の現況		⑤基準地から搬出地点までの搬出方法		⑥搬出地点の道路の状況		⑦最寄駅及び距離		⑧最寄集落及び距離		⑨公法上の規制									
	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)									
⑩地域の特性														農村林地								
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m																			
	②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 °																			
	③地域的特性		特記事項		特にない		道 路		対象基準地と同じ		交 通 施設		門島駅 西方 5.8km		法 令 規制		都計外					
	④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				136,000 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) 公示価格を規準とした価格	☐ 秤量の検討が可能である ☒ できない																					
	①標準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準化補正		交通自然宅地化行政その他		地域要因		交通自然宅地化行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100													
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討				③価格形成要因の		[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 137,000 円/10a						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
		②変動率																				
		年間 -0.7 %																				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社広部不動産鑑定
長野（林）-4	長野県	長野第2	氏名	不動産鑑定士 広部 紘行

鑑定評価額	422,000 円	10 a 当たりの価格	114,000 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 13日	(6) 路線 価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍 純
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番		東筑摩郡山形村字三太夫山7355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		6m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		ない								
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		基準価格 114,000 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		同一需給圏の範囲は、県内のうち大北地域も含んだ中信地域内の農村林地地域及び都市近郊林地地域と判断される。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。基準価格は、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、県全体の林地価格の動向や過年度価格の推移等も考慮の上、基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			
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討					③変動状況 価格形成要因の												
	☒ 前年基準地 ☐ 新規																	
	前年標準価格 115,000 円/10a																	
	②変動率																	
年間 -0.9 %												[一般的要因] 木材需要の開拓は進むものの、需要量や供給コスト面の課題から、山林素地への需要喚起は限定的な状況にとどまっている。						
												[地域要因] 地域要因に変動はなく別荘地移行の需要も皆無である。林業経営者の不在もあり、山林素地への需要喚起は限定的な状況に留まる。						
												[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						