令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(林) **-** 1 **林地-1**

加配採式第 O								
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	西濃不動産鑑定台	司会社	:	
岐阜(林)	- 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	杉山	淳	

鑑定評価額 1,800,000 円 10a当たりの価格 206,000 円/10a

1	基本	仙	重	佰
	本平	\ D \ I	#	ᄱ

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路	[令和 5年 1月]	円/㎡						
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	4.6 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	この理由の要旨 は はんしゅう はんしゅう はんしゅう はんしゅう こうしゅん こうしゅん こうしゅん こうしゅん しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう																	
(1)	①所	f在及び地番	本巣市社	申海字岩洞 2]	8番	1 1							②地	.積(ı	ni)			8, 7	14	
基		土地の利用の	4周辺0	の土地の利用の)現況	⑤基	基準地か	1ら(⑥搬出地;	点の	⑦最:	寄駅及	び (8	最寄集	落	9公	法上の規		1 61	
基準地	現沂	7				搬出の搬	地点ま 別出方法	きで :	道路の状況	兄	距離		及	び距離	Ė			都記地系		
	用材	オ林地(杉 膏)	標高 1: 南向傾新	50m、約25 料地で、杉、楠	5度の	公道	Ú 隣接	;	5.7m市道		神海		神	海						
			工林地址																	
(0)	~ **							Om				2. 6k	KM	1. 5	km	⑩地	域の特性	ŧ	農村林地	1
	①範	-	東	200 m、西		00 m			00 m、北		300 r		- 4.1				0			
地	(2)標	準的規模等	規模	10, 000) mi档)	形状	(3)	ぼ長方形	`	万	位・傾	斜度) 向 25°				
域	③地:	域的特性	特記	特にない				道	5. 7 m 市道 交				交通 神海駅南東方 2.6km			法令 都計外 地森計			都計外 地森計	
			事項	 				路				施設	2. OKIII				規制			
	(4)批		杉. 檜0	 人工林地域で	*あるナ	5、批	地域要因	に特	段の変化	また ・	く、現	状を約	作持して	つつ静態	と的に		するもの	レ子	·測する。	
		予測	, II																	
(3)	是有效	が使用の判定	用材林地 (4) 対象基準地の ない																	
(E) 舒	张中司	「価の手注	取引事		比準	価格			206, 000		∕10a		固別的團	因						
	の適用					後価権	ł⁄z													
			控除法				TET			円	∕10a									
			収益還			価格					∕10a									
(6) 市	市場の)特性	同一需約ある。た	合圏は西濃地域 よお、林業経営 撃による木材値	を中心	ふとす 見模、	「る農村 零細経	t林地 E営が	地域である 多く、高値	る。: 齢化、	主な需 後継	要者に と者問題	は地元 頃等もま	木業経営 ちり、崩	含者、 をしい	地元	企業、不 が続いて	動産いる	業者など 。 ウッド:	兼々で ショッ
			クの影響	撃による木材値 莫、個別の事情	「格の語 『等様』	高止ま 々であ	ミりが見 っるため	見られ り、中	る状況で 心価格帯	あるだま見い	が林地 ハだせ	1に対すない。	する需要	をは弱く	(、	長期的	に下落し	てい	る。取引に	は少な
		h格の調整 定評価額	比準価格で	各は、本巣市及 であることから	び周辺	2町の	事例を	·採用 以益価	して試算格につい	してこ	おり、	査定信 価格ℓ	西格間の の長期的	開差が	ぶあっ	ったがこよる	市場の実厳しい林	態を業経	反映した	実証的 を反映
		の理由	してマイ	イナスが見込ま 総額との関連に	ミれるフ	きめ、	求める	らこと	は出来など	かつり	た。以	(上より	り、本件	は市場	易の多	実態を,	反映した	比準	価格を採り	用し、
(8)		秤量的]検討が可]能である	7	できな	il)													
公	۲	①標準地積	동무	(2時点	(3]標準化	r. (4	〕地域要	⑤循	別的	⑥対	象基準	地 (7)	標			#	į	
公示価格	したほ	○	4 5		修正	•	補正		因の比	要	因の	0	規準価	格 内訳	標準化補		通	地垣男厌	交通	
を担	価格			_					較	比	.較		(円/r	1)	補正	自 宅地	然化	因	自然宅地化	
準		公示価格			[]	100		100	[]						政		行政	
			_ [] []	1	00					その	他		その他				
(9)		① \ 各 # ;# ;	₩₩₩₽₽₽				<u> </u>	ſ—	般的要因]	おお価が	格の高	止まり	が継続	して	いる出		 る。「	果内におい	ても
	標維	①対象基準5		新規			③ 価変		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,								影響が記			. 0
対象基準地(価格	前年標準		210, 000	円/10	Da	価格形成 変動状況	「tth	域要因〕	#	世東	刃に日	立った	変動け	認め	らわけ	2L)			
(1)	h				_		成 況 要 因	(-00	ハスロノ	ياد.	小人女	⊒, ⊂ H	ال مند	<i>《知</i> /// 4	テロ・ヘン	J401	. 0			
前年	の検討		②変動率	率			めの	「個	別的要因〕] 個	別的	要因に	変動け	ない						
	討	年間	-1 (9 %				C 1123	// JR J 文 [4] .	, IE	1/J 1H J]	<u> </u>	->_>>	5.0						
		7141	1	. ,•																

所属分科会名 業者名 東濃不動産鑑定事務所

提出先

基準地番号

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(林) - 2 **林地-1**

		岐阜(林)	- 2	岐阜り	県	岐阜	第1	氏名	不動	産鑑定	注士	牧野	信人			
鑑定	2評価	額				1,640	,000 円	10a≝	当たりの	価格					686	,000 円/10a
1	基本區	的事項	-									l				
(1)	価格	寺点	令和 5年 7月	1日	(4)	鑑定評価	五日	令和	1 5年 7.	月 11	Ħ	路 .		年 1月]		円/m²
(2)	実地記	調査日	令和 5年 6月	30日	(5)	価格の種	重類	正常	的価格			線	哈 帝 帝 本	又は倍率 種別		6.9 倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	当該土地にエ	作物又は	立木等	がなく、	かつ、使	用収益	を制約す	る権利	可の存し	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)	①所	f在及び地番	恵那市長島町正	家字大洞	1129	番12					②地	也積 (i			2, 389	
基準地	③± 現沂	地の利用の	④周辺の土地の	利用の現	搬	基準地が 出地点ま 搬出方法	₹で 道路	出地点の の状況	の⑦最距離	寄駅及		副最寄集 なび距離	洛	9公法上の財	見制 (都) 「地森言	t.
	用材、杉	↑林地(檜 シ)	標高360m、 東傾斜地の檜を 人工林地域		た	道4.5m 材機		m市道	恵那			E家中	0 6		<u>.</u>	vr +->r
(2)	①##	F#1	声 00 =	. #	70		30m	_ -	150	2. 7	km	85	Om (⑩地域の特性	王 社	都市近郊林地
(2) 近	①範 ②##	-		n、西		n、南		1、北	150 1		조시 ☆	/ 	١.	– °		
近隣地域	2)標:	準的規模等	規模 	3,000 1	m程度、	形状	ほぼ長	:万形	、 <i>万</i>	1立・19	頁斜度	(東) [向 15°		
域	③地:	域的特性	特記 特にな 事項	:11			道 市道 路	i4. 51	m	交通 施設	恵那馴 2.7km	尺南		法令 規制		(都) 地森計」 防指定地
	④地域要因の将 来予測既成住宅地に比較的近い 現状維持的に推移、地価				が静態は弱含の	的地域で みにある	、太陽光	光施設等	への転用	目も困難	難な地域	或である	5。特に	こ具体的な宅	地化の	動向はなく、
(3) 聶	是有效	使用の判定	人工林と雑木の	混合林							対象基準	-	ない	()		
	監定評 D適用	² 価の手法]	取引事例比較法 比準個			š	68	86, 000	円/10a	-	E(1)1113	×ы				
			控除法	ŧ	空除後個	E除後価格 /			円/10a							
			収益還元法	Ц	収益価格				円/10a							
(6) 市	市場の	特性	同一需給圏は、 ある。需要者の 場は安定的であ 念される。売買	中心は.	字地化:	を前提と	・ した 開系	後業者が	想起 さえ	しろが.	太陽	光施設重	元用を含	全め. 開発需	要は少	ない。木材市
Ŋ	とび鑑	i格の調整 定評価額 の理由	補助金前提無し が想定され、そ 比準価格の決定 的推移及び林地	には林業 の適用を に際して の地価体	経営が 断念し も、事 系等を	成立でき た。他力 例に内在 勘案、日	が、周辺 が、比準値 でする経緯 に準価格を	□環境か 価格は、 章を精査 こもって	ら控除法 恵那市内 検討して 鑑定評	たは不 対の林り におり、 評価額	適当で、 地事例を 実証的 を上記の	本件に を中心に 的で信頼 ひとおり	こおいて こ、隣接 賃性は高 (決定し	て、収益価格 接市の事例も 高い。よって した。	がは、マ か広域的 で、過去	イナスの試算 に収集選択し からの時系列
(8)		一 秤量的	検討が可能であ	る	でき	ない										
公示価格を規準	とした価格	① 標準地都	5号 -		寺点 (多正	③標準((補正		の比	個別的 要因の 比較	⑥対 の	象基準 規準価 (円/r	格 内訳	補	交通 自然 宅地化	地域要因	交通 自然 宅地化
準		公示価格	円/m	[_	100] [] [100]				で 行政 その他		で 行政 その他
9) 対象基準地の前年	標準価格から	①対象基準地 動作基準 前年標準	≛地	0,000円	∕10a	③ 価格形成要	〔一般的〔地域要		ドショ宅地及	ック、 び太陽	ウクラ みと施設	イナ戦	火等、 用は現	木材高騰が 実的ではな	懸念され	は低迷。 ウッ れる。 各形成に影響
前年	_ら の 検討	年間	②変動率 -2.0 %			要因の	〔個別的	的要因〕	個別的	要因に	工変動は	ない。				

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(林) **一** 3 **林地−1**

別記様式第8

加配採式第 0							
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑	監定	
岐阜(林)	- 3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	田内	淳
	-	•	•	•			<u>-</u>

鑑定評価額 623,000 円 10a当たりの価格 177,000 円/10a

1	基本	仦	重	頂

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6)	[令和 5年 1月]	円/㎡					
(2) 実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	路線価又は倍率	6.3 倍					
(0) 474			3 15 26 25 16 71 0 25 1		倍率種別	T. IT.					
(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)	①所在及び地番	郡上市高鷲町鷲見字等	空屋作5	52番2				②地積	(m³)		3, 517		
基準地	③土地の利用の 現況	④周辺の土地の利用の	1	⑤基準地か 搬出地点ま の搬出方法	で 道路の状況	の⑦最	寄駅及び	び ⑧最客 及び路		9公法上の	規制 「都計外」 地森計		
	用材・雑木林 地(杉)	標高約810m、約の北向傾斜地で、人工雑木の混合林地域		公道隣接	7m県道 0m	北濃	12km	中村	. 1km	⑩地域の特	·性 農村林地		
(2)		東 400m、西	250	0 m、南	300 m、北	300				@ · B · X · S · I · S	及行行的		
近隣地域	②標準的規模等	規模 3,00	0 ㎡ 程度	度、 形状	不整形	、方	位・傾紀	料度(北	; ;) 向 20°			
域	③地域的特性	特記 基準地の周辺 別荘地などが 事項		る。	道 7 m県道 路			比濃駅北東 2km		法令規制	「都計外」 地森計		
	④地域要因の将 来予測	用材林や雑木林の混合	Eする農	村林地地域	であるが、地域	成要因の変	変動は特	に認められ	げ、明	見状のまま推	移していくと予測する。		
(3) 揖	最有効使用の判定	現況土地利用(人工村	/ と雑木の						7	ない			
	能定評価の手法)適用	取引事例比較法	比準個	西格	177, 000	177,000 円/10a							
·	7.⊡ /11	控除法	控除後	後価格	/	円/10a	ı						
		収益還元法	収益価	格	/	円/10a	ı						
(6) ਜ	5場の特性		E経営者	が主体であ	る。当該地域に	は、用材を	木や雑木	林の混在す	トる農村	寸林地地域で	性が強いため、需要者 あり、当該地域におけ ある。		
Z	ば算価格の調整 なび鑑定評価額 O決定の理由	格の説得力は高い。こ	これに対	し、林業経	営の実態を反映	央して林業	差収益は	大幅なマイ	イナスカ	5見込まれ、	実態を反映した比準価 採用数値も想定要素が 評価額を上記のとおり		
(8)	□ 秤量的	的検討が可能である	でき	きない	,								
公示価格を規	として ① 標準地積 た 価格	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	の規	え基準地 見準価格 円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	目然	地 域 交通 要因 自然 宅地化		
規 準	公示価格	円/㎡	100] 100] []	100]			行政その他	モ地化 行政 その他		
(9) 対象其	①対象基準 標 準 前年基準			③ 価格形成	〔一般的要因〕	山林価	格は林弟	- 関担い手不	足の影	響により下落	を傾向が続いている。		
対象基準地の前に	神格 前年標準 か ら		円/10a	安因	〔地域要因〕		下落傾向められた		して続	いている。そ	たの他は特段の変動要		
年	検 討	②変動率		Ø	〔個別的要因〕	個別的	要因に変	変動はない	0				
	年間	-2.2 %											

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(林) - 4 **林地-1**

別記様式第8

加品採込 为 O										
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社					
岐阜(林)	- 4	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	清水裕示				

鑑定評価額 462,000 円 10a当たりの価格 46,900 円/10a

1 基本的事項

(1)価格時点	各時点 令和 5年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 5年				[令和 5年 1月]	円/㎡							
(2) 実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	(6)路線価	路線価又は倍率 倍率種別	3.2 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)	①所	f在及び地番	高山市均	塩屋町1684	番1						2)地積 (m³)		9	, 841
基準地		地の利用の	4周辺0	の土地の利用の	現況	⑤基準均		⑥搬出地点		最寄駅及	びび	8最寄第		9公	法上の規制	(都)
地	現沂	t				搬出地がの搬出が		道路の状況	t) 自	離		及び距离	Œ		ţ	也森計
	用材		20年7	から30年生の	杉.	集材機		3m林道	唐	<u></u> 山		塩屋町				
	、檜			L林地域 L	12 (761317		J. 17, Z.				-1112-12-13				
							Om			7.	кm	0.8	8km	10地	域の特性	林業本場林地
(2)	①範	<u></u>	東	300 m、西	1	00 m、南	<u> </u>	100 m、北	50	0 m	·					·
近隣地域	②標:	準的規模等	規模	10, 000	㎡程	度、形	状(まぼ整形	•	方位・低	斜度	夏(西)	向	30°	
域	③地:	域的特性	特記	対象基準地周		住宅、	道	3m林道		交通		↓駅東			法令	(都) 地森計
			事項	店舗等が見ら	れる。		路			施設	7km				規制	- 271741
	④批;	 域要因の将	当地域に	は集落に比較的	近い、	人工.林±	也であ	る。昨年夏レ	以降、プ	:木価格/	は値つ	下がりに	伝じて	いる	が、コロナ	前と比較すると
		予測	依然高』	Lまりしており	、山材	*素地に~	ういて	も大きな下落	すはない	とみる。		, , ,	-, -		, ,	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
(3) 聶	是有效]使用の判定	用材林地	<u>t</u>								基準地の	7	ない		
	5)鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 上					価格		46, 900 P		———— 個別 ∃∕10a		内要因				
				₹	控除	後価格		/	円/1	0a						
			収益還	显元法	収益	価格		/	円/1	0a						
(6) 市	市場の	特性	人が中心が続いて	」。木材価格は	ウット 総額カ	ヾショック ゝら見たf	ヶ前と 直頃感	比べると依然 もあって、覧	≾高止ま ₹産保有	りしてい	いるか 舌用る	ド、林業約 を含め、-	圣営を 一定の	取り	巻く環境は 件数は維持	資産保有する個 依然厳しい状況 している。林地 っる。
7	ひ び 鑑	i格の調整 定評価額 の理由	格が求め	らられた。一方	、当地が収入	地域は宅地 な上回る	也転換 る状態	の可能性が低 にあるため、	いたと 試算で	、控除? ること?	去の词 ができ	箇用は断ね きなかった	念した た。 D	<u>:</u> 。ま: 、 上、 :	た、用材材 本件ではit	反映した比準価 の造林経営に基 場の実態を反映
(8)		一 秤量的	検討が可]能である	1	きない										
公示価格を担	とした価格	① 標準地都	号	-	時点 修正	③標 ² 補〕		④地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	· ·	規準	準地 価格 / m ²)	標準化補正		通然	地 域 交通 自然 宅地化
準	と格 見 と と と と と の た の た の た の た の た の た の た の					_] _ 10]	[]	100	_]					政	七地化 行政 その他
(9) 対象	標準	①対象基準地 前年基準		新規		3 価		一般的要因〕		高や人件 いる。	費の	高騰で、	住宅	価格が	ぶ上がり、	木材需要が鈍化
対象基準地の前年	価格から	前年標準	前年標準価格 48,100 F		円/10a		() (元)	地域要因〕	地域	要因に変	動は	認められ	ない	o		
前年	の 検討		②変動率		めの	因 の 【個別的要因】 個別的要因に			因に変動はない。							
		年間	-2. 5	-2. 5 %												

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(林) **-** 5 **林地-1**

別記様式第8					21 (1)
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社	
岐阜(林) -5	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士前田	和彦

鑑定評価額 3,240,000 円 10a当たりの価格 1,190,000 円/10a

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6)路	[令和 5年 1月]	円/㎡					
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	48.0 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)	①所在及び地番	美濃加茂市蜂屋町上蛤	全屋字 谷	680番1	外			②地積 (m²)		2,720		
基	③土地の利用の	④周辺の土地の利用の	カ現況	⑤基準地か	ら ⑥搬出地点	5の ⑦最	寄駅及び	8最寄	集落	9公法上の			
基準地	現況	(M) (EV)		搬出地点まの搬出方法	で 道路の状況	距離		及び距離			(都) 地森計		
	用材・雑木林 地(檜)	周縁にゴルフ場が見り 山間集落に近い地域	うれる	人力	2.7m市道	美濃	是太田	広橋					
	i			5	Om		4.8km	1	50m	⑩地域の特	*性 都市近郊林地		
	①範囲	東 100 m、西	3	30 m、南	100 m、北	10	m						
地	②標準的規模等	規模 3,000	0 ㎡ 程/	度、形状	不整形	、 た	が位・傾斜	 度 (北)) 向 25°			
域	③地域的特性	特記 特にない		3	道 2.7 m市道 交			濃太田駅‡	Ł	法令	対象基準地と同じ		
		事項 路 推設 規制											
	④地域要因の将 来予測	レジャー・娯楽分野へ 要が本格化するまでは				るが、環境	- 竟分野で月	用途潜在性	が高ま	まると期待さ	れる。地価は新分野需		
(3)	長有効使用の判定	用途転換に即応可能な	よ林地	林地				東基準地の 別的要因	7	ない			
(5) 錯 <i>O</i> .	の適用			価格	1, 190, 000	a	MACH						
		控除法	控除征	後価格	/	円/10a	円/10a						
		収益還元法	収益値		/	円/10a							
(6) 市	万場の特性	分野でアウトドアブー 価格低下に加え、景観 感じさせる林地取引も	-ムの動 見問題、 - 出始め	カ意が認めら 新税導入な ♪た。	れるが、重心/ どの逆風を受/	は環境分野 する一方、	野に移りて 上位テー	つつある。)	太陽光素でス	光等の再生エ プライシング	潜在用途は、レジャー ネルギーは国策の買取 ・排出権に絡む蠢動を		
<i>y</i>	ば算価格の調整 なび鑑定評価額 ○決定の理由	比準価格は美濃加茂市 比較法では、宅地地域 性、林業経営等の要素 を認め、上記のとおり	を呼味	そし、多面的	な価格アフロー	よって試算 地としての ーチに努る	算した。 担 の特性類似 かた。 以 」	空除法及び以性を基礎は とにより、.	収益還 に、潜 比準値	置元法は非適 替在用途の多 西格に対象基	用であるが、取引事例 様性、用途転換の蓋然 準地相応の評価妥当性		
(8)	□ 秤量的	り検討が可能である	で	きない									
公示価格を規準	とした価格	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	の規	基準地 準価格 円/㎡)	標準化補正	交通 自然 宅地化	地域要因 交通		
準	公示価格	円/㎡	100] []	100]			行政その他	七地に 行政 その他		
(9) 対象基準地	①対象基準 標準 前年基準 而格	準地 新規	③ 価格形成要因8	〔一般的要因〕 〔地域要因〕	採・植 ある。 圏域内	林を伴うで太陽光	国の花粉症は減速して	対策	が1次産業のが、遠隔企業	の典型。大がかりな伐 の動意を誘う可能性が とが高値で里山を取得			
前年	ら の 検	②変動率		要因の	〔個別的要因〕	わせる	0	され、肥原動はない。	で素を	アーマとす。	る思惑の波及をうかが		
	討 年間	-2. 5 %			(四次(四次)	i ieinah)	女凶に久	.±/1104,9 1,°					
1			1										

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(林) **-** 6 **林地-1**

別記様式第8

別記悚 式弟 8						
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストリサーチ	
岐阜(林)	- 6	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	

820,000 円/10a 鑑定評価額 1,700,000 円 10a当たりの価格

1	基本	二台口	重	佰
	7171	וים א	#	ᄱ

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路線	[令和 5年 1月]	円/㎡				
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	13.0 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)	①所	f在及び地番	土岐市曽木町字古田	3 1 2	4番6						②地積	(m	·)		:	2, 075	
基		土地の利用の	④周辺の土地の利用の	の現況		₤地から		悪の ⑦	最寄	駅及び	8最		客	9公法	上の規		
基準地	現沂	₹			搬出地の搬出	也点まで ☆方法	で、道路の状況	兄 距	離		及び記	讵離			Γ	(都) 地森計」	
		す・雑木林 (檜、松)	標高約430m、約の南傾斜地で、人工村木の混合林地域		公道隊	华接 60	7m市道	±	岐市	ī 11km	中切	1. 6k	m (① + 也 🖅	で特性	都市近郊林地	
(2)	①範	囲	東 200 m、西	2	50 m.		50 m、北	10	00 m			1. UK		ودنادان	(O) 14 IT	和印及水外地	
近隣地	2標	準的規模等	規模 2,50	0 ㎡ 程	度、	形状	台形	•	方位	な・傾斜	度 (南	Ī) 向 13°		13 °		
域	③地:	域的特性	特記 特にない			追	直南 7m市道 交通			交通 土岐市駅南 11km				;	去令	(都) 「地森計」	
			事項			路	š		扩	施設規制							
		域要因の将 予測	周辺には、ゴルフ場、 ある地域である。	畜産団	団地や産	 産業廃	美物処理場等 次	が散見る	られる	る林地地	地域であ	り、1	徐々し	こ山林	からの	転用が進む可能性の	
(3)	是有效	動使用の判定	現況土地利用(人工村	と雑木の混合林)				京基準地(的要因	の	なり	()						
	の適用				価格		820,000 円/10a										
	控除法			控除	後価格		/	一 円/10a		-							
			収益還元法		価格			円/1									
(6) ਜ	市場の)特性	同一需給圏は、土岐下むしろ準宅地的な多格いており、今日、山村とはできない。	様な需要 木に資産	要がみら 全価値も	っれる。 っ認めら	木材の先物値	西格は浴 いら、耳	客看で 対引に	きを取り は少なく	戻しつ、 取引	つあ 事情	るが、 も様々	林業々であ	経営は係り、中国	依然厳しい状況が続 心価格帯を見出すこ	
Ž	文 び 鑑	5格の調整 鑑定評価額 €の理由	地域経済事情や基準は 味でのヒノキの価格の 性が類似する取引事例 用して上記の通り鑑賞	別との嬰	更因比較	なからぇ	余法はなじまっ て試算を行うこ なめたものでも	げ、収益 ことが図 あり実証	を選う 対難 E性に	元法は長 であるた こ優れて	を期的な? こめ適用 こいる。	想定: しな: した:	が困難 かつ がつ ^	継であ た。他 て本件	る事に対 方、比望 にあって	加えて、長期的な意 準価格は、地域的特 ては、比準価格を採	
(8)		一 秤量的	1検討が可能である	7	できなし	1				ı							
公示価格を規準	と ① 標準地番号 ②時点					票準化 輔正	④地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	の		基準地 準価格 引/㎡)	⑦内訳	標準化補正	交通 自然 宅地化	ţ	地 域 交 通 自然 宅地化	
準		公示価格	円/mឺ	100		100]	[100	100]					で 行政 その他	ζ	行政 その他	
(9) 対 象 基	対標 象準 事前年基準地				個性	五変	〔一般的要因〕			は落ち、厳しい。		- 文り房	- ぎして	きてい	いるが、	国内林業の経営環	
準地の前	h	前年標準	準価格 840,000 円/10a			円/10a 形状 [地域要因] 成況 要因因				人口減少傾向の強い地区内に存し宅地化の動きは 多様な用途の利用は散見される。			は目立たないが、				
年	め 検 討		②変動率		σ)	【個別的要因】 個別的要因に変動はない。										
	年間 -2.4 %																

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(林) **-** 7 **林地-1**

-2.6 **%**

年間

加記採式第 O										
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所					
岐阜(林)	- 7	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士端元	常真				

哎牛(你) 一, 哎牛尔						第二万科云 以 1 个					庄嫗人	EΤ	ど而ノし	, m;					
鑑力	官評価	i額				17	70, 000	円 1	0a当 <i>t</i> :	こりのイ	価格							37,500 円/1	10a
1	基本	的事項																	
(1)	価格	诗点	令和 5年 7	月 1日	(4	4) 鑑定評	陌日		令和;	5年 7月	月 12	日	(6) 路 線		5年			円/	′m [*]
(2)	実地記	調査日	令和 5年 7	月 10日	((5)価格の	種類		正常個	格			線価		価又は 率種別			2.4 倍	
(3)	鑑定詞	評価の条件	当該土地に	工作物又	 は立木等														
2	鑑定	 評価額の決定	の理由の要旨																
(1)	①所	f在及び地番	下呂市金山町	金山字奥	湯谷 1	510番	7 5					② [‡]	也積	(m²)			4, 5	22	
基準地	③± 現沂	地の利用の	④周辺の土地	の利用の	Ħ	5基準地 般出地点 の搬出方	まで	⑥搬出地 道路の物		⑦最: 距離	寄駅及	えび (3)	3 最寄 なび距	集落 離	9公	法上の	都記	计外 茶計	
	用材、杉	才林地(檜 彡)	ı、約18 lで檜、杉	度の人			3.6m林道		飛騨	金山									
(2)	①範	 囲	東 500	m、西	500) m、南		500 m、オ	ł.	500 r	3. 3	km			10地	域の特	性	林業本場林	地
近隣地		二 二 準的規模等	規模		m²程度	1112		まぼ整形				頭斜度	(北)向	18 °			
地域	(3)+#h·	域的特性	特記 特に	ない			道	林道3.	6 m		办 涌	飛騨金	>11EP7	Tī		法令		都計外	
	عاد ن	- 残 II 3 1寸 I 工	事項	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			路	你迫 5.	Om		施設	3. 3km		4		規制		地森計	
		域要因の将	周辺市街地に				た人			が、IE	金山						恵する	状況にある。	林
	来	予測	業においては	、担い手	・の減少(こより管	理がは	対難となり	り、未	整備の)山林:	が増加	する傾						
(3) 指	是有效	使用の判定	用材林地		T							対象基準 個別的	-	1	ない				
	監定評 の適用	呼価の手法 B	取引事例比	較法	比準価	と準価格 37,				, 500 円/10a									
			控除法		控除後	除後価格 /			/ 円/10a										
			収益還元法		収益価	i格		/	円/10a										
(6) т	市場の)特性	心に、小規模	林地につ 材価格の	いては資 低迷等に	資産保有 こより依	を目的	的とした(業経営は)	固人も接しい。	含む。 、林地	作業	道の敷 買価格	設や間	伐の原	劢行等	への補足	助政策	*業経営者等を が講じられて そであるが、-	てい
1 7	及び鑑	「格の調整 記定評価額 この理由	林業経営の压 考慮して、収 変動、更には	難性が懸 益価格は 、県内同	念される 非適用る 種の林均	る中、人 とした。 也基準地	.工造 よっ [*] !の動[林を想定して、地域の おにも留意	して求 の取引 まする	める収 動向・ に、鑑	な益価が 市場で 法定評価	格試算(性を反) 価額を	の合理 映した 上記の	性が 比準(とお	認めら 価格を り調整	れず、F 標準と 決定し7	所在地して、 た。	の立地条件等 前年からの地	争も
(8)		一 秤量的	 検討が可能で	ある	でき	きない													
公示価格を担	とした価格	① 標準地都	号	_	②時点 修正	③標準 補正		④地域要 因の比 較	要	副別的 更因の 公較		け象基準)規準価 (円∠ι	地 i格 P m³)	7 標準化補正	交 自 宅地	通然	· 均 要 及	b 支 支 直 会 会 大 会 大 会 大 会 大 会 大 会 大 会 大 会 大 会 大 会 会 大 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会	
準		公示価格	円/	m [*]	100	100]	100	[100						政		行政 その他	
(9) 対象基	標準価格か	①対象基準は 前年基準	上地 新規	20 500 5	m /10:	③ 価変 格動	5	一般的要因	7	こいく。	ことが	つの下で が期待さ	、各種 れる。	重政策	の効果	具もあっ	て、	景気が持ち直	し
準地の記	格からの	前年標準	·恤格	38, 500 	ry / 10a ¬	M格形成要因 型	f) (t	也域要因〕	朱	手にな!	ν' _°								
<u>前</u> 年	のら 前の 年検 討			ő		固別的要因	图〕 朱	手になり	\ _'										

令和 5年 7月 19日 提出 岐阜(林) **-** 8 **林地-1**

別記様式第 g

加配採取免 0						
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	オオタカンテイ	
岐阜(林)	- 8	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一	

鑑定	≧評価	額			297,000 円 10a当たりの価格										5	66,600 円	∕10a		
1	基本的	的事項	T									1							
(1)	価格明	寺点	令和 5	年 7月 1日		(4) 鑑定評	萨価日	4	3和 5	年 7月	11日		路 7		5年 : 西 又は			2.4 倍	¶∕m [*]
(2)	実地記	凋査日	令和 5年	年 6月 23	∃	(5)価格の)種類	I	E常価	格			価		率種別			2. 1	!
(3)	鑑定詞	平価の条件	当該土地	也に工作物	又は立オ	等がなく	、かつ	、使用収	益を制	削約す	る権利	の存し	ないも	っのと	しての	の鑑定評値	西		
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	要旨															
(1)	①所	f在及び地番	不破郡関	ケ原町大学	三今須字鈕	鍛次屋畑3	888	8番				②地	積 (i	m³)			5, 25	6	
基準地	③土 現沂	地の利用の	④周辺の	土地の利用	月の現況	⑤基準地 搬出地点 の搬出方	まで	⑥搬出地 道路の状		⑦最著 距離	寄駅及で		最寄集 び距離		9公:	法上の規	.制 都計 地森		
	用材林地(杉、 檜) 標高230m、約30~ 35度の北西向傾斜地で杉 、檜の人工林地域				林道隣接	2.5m林道	道 関ケ原 6.9km				父谷		10 th	域の特性		林業本場	++-+44		
(2)	①範	囲	東	200 m、置	5 9	200 m、南	Om 3	800m、北		0 m		П	1. 4	EKM	WHE.	以の行注		外 来	11年11年
		二 二 準的規模等	規模] 000 ㎡ 程			ぼ整形			· 立•傾ź	斜度 (北西	.)	向	35 °			
近隣地域																!		「都計外」	
	(3)地:	域的特性		祖父谷沿V 60〜10 、檜の人コ	0 年生村		道路	2.5 m	、杯堰		交通 施設	関グ原 3.9km	駅 円 匹	l力		法令 規制		地森計	
		域要因の将 予測	関ケ原町状況が続	 南西部の人 いている。	工林地域取引件数	或である。 数も少なく	間伐等、地位	等維持管理 面は今後も	の状態 下落値	態は比 質向で	較的良 推移す	好であるもの	oるが、)と予測	林業則する	美経営 <i>は</i>	は担い手	の減2	少等から顧	厳しい
(3)	是有效	使用の判定	杉、檜等	の人工林地	1							象基準		7,	ことい				
		価の手法	取引事件	列比較法	比準	価格		56, 600	────────────────────────────────────			別的多							
	の適用	1	控除法		控除	後価格		/ 円/10			10a								
			収益還	元法	収益	価格		/	円/	∕10a									
(6) ਜ	市場の	特性	同一需給ある。木塚は下落	圏は、関ク 材価格高騰 傾向で推移	原町を早 の影響に している	中心とする は限定的で る。取引事	、西濃 あり、 例が少	農地区の林また、林>なく、取	地地域 業経営 引事情	或であ 営は依 青等も	る。需 然とし 様々で	要者の て厳し あり、	中心に い状況 中心信	ま、比 兄が約 西格井	也縁性? 売いてい きを見い	を有する いること いだすこ	地元(から、 とは	の林業経常 、林地の記 できなかっ	営者で 票給関 った。
7	及び鑑	i格の調整 定評価額 の理由	から、資料が認められ	料の信頼性	Eは高い。)、収益過	る人工林地 なお、宅 還元法につ	地転換	ぬの可能性	が認め	りられ	ないの	で控約	法はま	丰適井	月としア	た。また	、収3	益想定にも	分理性
(8)		一 秤量的	検討が可能	能である	7	できない													
公示価格を	とした価格	① 標準地番	号	-	②時点 修正			④地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の	の規	象基準は 見準価値 (円/m	各 内	標準化補正	交自	然	地域要因	交通 自然	
規 準		公示価格	I	円/㎡	100]100)		[00					宅地 行 その	政		宅地化 行政 その他	
(9) 対象基準	標準価格	①対象基準均 前年基準 前年標準	≛地	圻規 57 70	0 四 /10	③ 価変 格動 Oa 形状	5	-般的要因	足	等の問	引題から	ら、林	業経営	は依	然とし	て厳しい	&収益 `。	を性や担い	手不
地の前	からの	יינו די יינו	②変動率		~ 132 IV			b域要因〕 5別的要因			国は静創 要因に変			の发	期(はな	. v ,°			
	年検 ②変動率 討					1													

-1.9 **%**

年間