

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日 提出
岐阜(林) - 1 林地-1

別記様式第 8

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西濃不動産鑑定合同会社
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 10日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率	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		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 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	本巣市神海字岩洞 2 1 8 番 1 1				②地積 (㎡)	8,714		
	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(杉、檜)	標高 150m、約 25度の南向傾斜地で、杉、檜の人工林地域	公道隣接 0m	5.7m市道	神海 2.6km	神海 1.5km	⑩地域の特性 農村林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 200m、西 200m、南 200m、北 300m							
	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)向 25°							
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 5.7m市道	交通 神海駅南東方 2.6km	施設	法令 都計外地森計	規制	
	④地域要因の将来予測	杉、檜の人工林地域であるが、地域要因に特段の変化はなく、現状を維持しつつ静態的に推移するものと予測する。							
(3) ①最有効使用の判定	用材林地				(4) ②対象基準地の個別的要因	ない			
(5) ③鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	206,000 円/10a						
	控除法	控除後価格	/ 円/10a						
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a						
(6) ④市場の特性	同一需給圏は西濃地域を中心とする農村林地地域である。主な需要者は地元林業経営者、地元企業、不動産業者など様々である。なお、林業経営は小規模、零細経営が多く、高齢化、後継者問題等もあり、厳しい状態が続いている。ウッドショックの影響による木材価格の高止まりが見られる状況であるが林地に対する需要は弱く、長期的に下落している。取引は少なく、規模、個別の事情等様々であるため、中心価格帯は見いだせない。								
(7) ⑤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、本巣市及び周辺町の事例を採用して試算しており、査定価格間の開差があったが市場の実態を反映した実証的な価格であることから信頼性が高い。収益価格については、木材価格の長期的な低迷等による厳しい林業経営の実態を反映してマイナスが見込まれるため、求めることは出来なかった。以上より、本件は市場の実態を反映した比準価格を採用し、単価と総額との関連にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
公示価格を規準とした価格	(8) <input type="checkbox"/> 秤量的検計が可能である <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	地域要因
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100		交通 自然 宅地化 行政 その他	交通 自然 宅地化 行政 その他	
対象基準地の前年	① 対象基準地の検計		③ 変動状況要因の	[一般的要因] 木材価格の高止まりが継続している状況である。県内においても建設業を中心に木材価格の高止まりの影響が認められる。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 210,000 円/10a			[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。					
	② 変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	年間	-1.9 %							

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 19 日 提出
岐阜(林) - 2 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
岐阜(林) - 2	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	1,640,000 円	10a当たりの価格	686,000 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) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	6.9 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	恵那市長島町正家字大洞 1 2 9 番 1 2				②地積 (㎡)	2,389		
	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) 「地森計」		
	用材林地(檜、杉)	標高360m、約15度の東傾斜地の檜を中心とした人工林地域	市道4.5m 集材機 30m	4.5m市道	恵那 2.7km	正家中 850m	⑩地域の特性 都市近郊林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 70 m、南 80 m、北 150 m							
	②標準的規模等	規模 3,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形、方位・傾斜度(東)向 15°							
	③地域的特性	特記事項	特にない	道路	市道4.5m	交通施設	恵那駅南 2.7km	法令規制	(都) 「地森計」 砂防指定地
	④地域要因の将来予測	既成住宅地に比較的近いが静態的地域で、太陽光施設等への転用も困難な地域である。特に具体的な宅地化の動向はなく、現状維持的に推移、地価は弱含みにある。							
(3) 最有効使用の判定	人工林と雑木の混合林					(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	686,000 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、東濃地方のJR中央線沿線で、具体的には、恵那市を主に、土岐市、瑞浪市及び中津川市等内の林地地域である。需要者の中心は、宅地化を前提とした開発業者が想起されるが、太陽光施設転用を含め、開発需要は少ない。木材市場は安定的であったが、米国発のウッドショック、ウクライナによる戦火等、木材市場のみならず、原材料市場の高騰が懸念される。売買価格は取引動機により、取引価格の幅は大きく、中心となる価格帯の把握が困難である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	補助金前提無しには林業経営が成立できず、周辺環境から控除法は不相当で、本件において、収益価格は、マイナスの試算が想定され、その適用を断念した。他方、比準価格は、恵那市内の林地事例を中心に、隣接市の事例も広域的に収集選択し、比準価格の決定に際しても、事例に内在する経緯を精査検討しており、実証的で信頼性は高い。よって、過去からの時系列的推移及び林地の地価体系等を勘案、比準価格をもって、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	地域要因
	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		交通 自然 宅地化 行政 その他	交通 自然 宅地化 行政 その他	
(9) 対象基準地の前年	① 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	【一般的要因】 従事者の減少、高齢化が常態化し産業としての林業は低迷。ウッドショック、ウクライナ戦火等、木材高騰が懸念される。					
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 700,000 円/10a			【地域要因】 宅地及び太陽光施設への転用は現実的ではなく、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化は見られない。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	年間 -2.0 %								

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日 提出
岐阜(林) - 3 林地-1

別記様式第 8

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

鑑定評価額	623,000 円	10a 当たりの価格	177,000 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) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率	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		倍率種別	6.3 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

基準地	(1) ①所在及び地番	郡上市高鷲町鷲見字笠屋作 5 5 2 番 2					②地積 (㎡)	3,517			
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制 「都計外」地森計				
	用材・雑木林地(杉)	標高約 8 1 0 m、約 2 0 度の北向傾斜地で、人工杉、雑木の混合林地地域	公道隣接 0m	7m 県道	北濃 12km	中村 1.1km	⑩地域の特性 農村林地				
近隣地域	(2) ①範囲	東 400 m、西 250 m、南 300 m、北 300 m									
	②標準的規模等	規模 3,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度(北)向 20°									
	③地域的特性	特記事項	基準地の周辺にスキー場や別荘地などが見られる。	道	7 m 県道	交通施設	北濃駅北東 12km	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在する農村林地地域であるが、地域要因の変動は特に認められず、現状のまま推移していくと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	現況土地利用(人工杉と雑木の混合林)					(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	177,000 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	対象不動産の同一需給圏は、郡上市高鷲地区及び白鳥地区等の林地地域である。郡上市は地縁的選好性が強い。需要者の中心は、地元の林業経営者が主体である。当該地域は、用材林や雑木林の混在する農村林地地域であり、当該地域における最近の山林取引は非常に少なく、需要の少ない地域であるため、市場の中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、用材林や雑木林の混在する農村林地地域で用材を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高い。これに対し、林業経営の実態を反映して林業収益は大幅なマイナスが見込まれ、採用数値も想定要素が多く精度が劣るため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を標準に、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/㎡	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100					
(9) 対象基準地の前年	① 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	【一般的要因】 山林価格は林業担い手不足の影響により下落傾向が続いている。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 181,000 円/10a			【地域要因】 地価の下落傾向は依然として続いている。その他は特段の変動要因は認められない。							
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。							
	年間	-2.2 %									

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 19 日 提出
岐阜(林) - 4 林地-1

別記様式第 8

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	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	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		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

基準地	(1) ①所在及び地番	高山市塩屋町 1 6 8 4 番 1				②地積 (㎡)	9,841		
	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) 地森計		
	用材林地 (杉、檜)	20年から30年生の杉、松の人工林地帯	集材機 0m	3m林道	高山 7km	塩屋町 0.8km			
近隣地域	①範囲	東 300 m、西 100 m、南 100 m、北 500 m							
	②標準的規模等	規模 10,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形、方位・傾斜度 (西) 向 30°							
	③地域的特性	特記事項	対象基準地周辺は、住宅、店舗等が見られる。	道 路	3 m林道	交通 施設	高山駅東 7km	法令 規制	(都) 地森計
	④地域要因の将来予測	当該地域は集落に比較的近い、人工林地帯である。昨年夏以降、立木価格は値下がり転じているが、コロナ前と比較すると依然高止まりしており、山林素地についても大きな下落はないとみる。							
(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	46,900 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	同一需給圏は高山市から飛騨市にかけての林地地域と判断される。需要者は地元の林業経営者及び森林を資産保有する個人が中心。木材価格はウッドショック前と比べると依然高止まりしているが、林業経営を取り巻く環境は依然厳しい状況が続いている。但し、総額から見た値頃感もあって、資産保有や資産活用を含め、一定の取引件数は維持している。林地取引は、画地の規模や立木の状況等により、総額に幅が生じるため、中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	自然的条件等が類似する多数の取引事例により比準した結果、基準地所在地域の林地の需給動向を適切に反映した比準価格が求められた。一方、当該地域は宅地転換の可能性が低いため、控除法の適用は断念した。また、用材林の造林経営に基づく収益価格は、費用が収入を上回る状態にあるため、試算することができなかった。以上、本件では市場の実態を反映した比準価格を標準とし、林業市場の動向等にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
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	地域要因	
	公示価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	交通 自然 宅地化 行政 その他	
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 変動状況要因の	[一般的要因] 資材高や人件費の高騰で、住宅価格が上がり、木材需要が鈍化している。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 48,100 円/10a			[地域要因] 地域要因に変動は認められない。					
	② 変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	年間	-2.5 %							

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 19 日 提出
岐阜(林) - 5 林地-1

別記様式第 8

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) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	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		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) 基準地	①所在及び地番	美濃加茂市蜂屋町上蜂屋字谷 6 8 0 番 1 外				②地積 (㎡)	2,720				
	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) 地森計				
	用材・雑木林地(檜)	周縁にゴルフ場が見られる山間集落に近い地域	人力 50m	2.7m市道	美濃太田 4.8km	広橋 150m	⑩地域の特性 都市近郊林地				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 100 m、北 10 m									
	②標準的規模等	規模 3,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度(北)向 25°									
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 路	2.7 m市道	交通 施設	美濃太田駅北 4.9km	法令 規制	対象基準地と同じ		
	④地域要因の将来予測	レジャー・娯楽分野への林地転用はアナクロ感が強まるが、環境分野で用途潜在性が高まると期待される。地価は新分野需要が本格化するまでは下落が続くと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	用途転換に即応可能な林地					(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	1,190,000 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、美濃加茂市及び隣接市町に周辺の山林地帯を加えた圏域と判定する。都市近郊林地の潜在用途は、レジャー分野でアウトドアブームの動向が認められるが、重心は環境分野に移りつつある。太陽光等の再生エネルギーは国策の買取価格低下に加え、景観問題、新税導入などの逆風を受ける一方、上位テーマの脱炭素でプライシング・排出権に絡む蠢動を感じさせる林地取引も出始めた。										
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は美濃加茂市内で生じた転用目的の 3 事例によって試算した。控除法及び収益還元法は非適用であるが、取引事例比較法では、宅地地域との接近性、自然的条件など林地としての特性類似性を基礎に、潜在用途の多様性、用途転換の蓋然性、林業経営等の要素を吟味し、多面的な価格アプローチに努めた。以上により、比準価格に対象基準地相応の評価妥当性を認め、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	<input type="checkbox"/> 秤量的検計が可能である <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	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 対象基準地の前年	① 対象基準地の検計		③ 変動状況要因の		【一般的要因】 再生エネ、工業関連への転用が積極的需要の典型。大がかりな伐採・植林を伴う国の花粉症対策が 1 次産業の動意を誘う可能性がある。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,220,000 円/10a		【地域要因】 圏域内で太陽光は減速しているが、遠隔企業が高値で里山を取得する事例が把握され、脱炭素をテーマとする思惑の波及をうかがわせる。		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率										
	年間		-2.5 %								

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 19 日 提出
岐阜(林) - 6 林地-1

別記様式第 8

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベスチサーチ	
岐阜(林) - 6	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士	安藤一成
鑑定評価額	1,700,000 円		10a 当たりの価格	820,000 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 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	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		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) 基準地	①所在及び地番	土岐市曾木町古田 3 1 2 4 番 6				②地積 (㎡)	2,075				
	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) 「地森計」				
	用材・雑木林地 (檜、松)	標高約 43.0m、約 13 度の南傾斜地で、人工檜と雑木の混合林地	公道隣接 60m	7m市道	土岐市 11km	中切 1.6km	⑩地域の特性 都市近郊林地				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 250m、南 50m、北 100m									
	②標準的規模等	規模 2,500 ㎡程度、形状 台形、方位・傾斜度 (南) 向 13°									
	③地域的特性	特記事項	特にない	道	南 7m市道	交通	土岐市駅南 11km	法令	(都) 「地森計」		
	④地域要因の将来予測	周辺には、ゴルフ場、畜産団地や産業廃棄物処理場等が散見される林地地域であり、徐々に山林からの転用が進む可能性のある地域である。									
(3) 最有効使用の判定	現況土地利用 (人工檜と雑木の混合林)					(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	820,000 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、土岐市を中心に J R 中央本線沿線の林地地域である。需要者は宅地化などを意図する開発業者も含まれるが、むしろ準宅地的な多様な需要がみられる。木材の先物価格は落ち着きを取り戻しつつあるが、林業経営は依然厳しい状況が続いており、今日、山林に資産価値も認められないことから、取引は少なく、取引事情も様々であり、中心価格帯を見出すことはできない。										
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	地域経済事情や基準地の周辺環境から控除法はなじまず、収益還元法は長期的な想定が困難である事に加えて、長期的な意味でのヒノキの価格の不安定さを反映して試算を行うことが困難であるため適用しなかった。他方、比準価格は、地域的特性が類似する取引事例との要因比較から求めたものであり実証性に優れている。したがって本件にあっては、比準価格を採用して上記の通り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"/> 秤量的検計が可能である <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	[] / 100	100	100	[] / 100						
(9) 対象基準地の前年	① 対象基準地の検計		③ 変動状況要因の		【一般的要因】 木材価格は落ち着きを取り戻してきているが、国内林業の経営環境は依然厳しい。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 840,000 円/10a		② 変動率 年間 -2.4 %		【地域要因】 人口減少傾向の強い地区内に存し宅地化の動きは目立たないが、多様な用途の利用は散見される。						
					【個別的要因】 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日 提出
岐阜(林) - 7 林地-1

別記様式第 8

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

鑑定評価額	170,000 円	10a当たりの価格	37,500 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 12日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 7月 10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	2.4 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

基準地	(1) ①所在及び地番	下呂市金山町金山字奥湯谷 1 5 1 0 番 7 5					②地積 (㎡)	4,522		
	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(檜、杉)	標高360m、約18度の北西向傾斜地で檜、杉の人工林地域		3.6m林道	飛騨金山 3.3km		⑩地域の特性 林業本場林地			
近隣地域	(2) ①範囲	東 500 m、西 500 m、南 500 m、北 500 m								
	②標準的規模等	規模 10,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形、方位・傾斜度(北)向 18°								
	③地域的特性	特記事項	特にない	道路	林道 3.6 m	交通施設	飛騨金山駅西 3.3km	法令規制	都計外地森計	
	④地域要因の将来予測	周辺市街地においては、比較的近接した人工林地域であるが、旧金山町は、人口減少及び高齢化が加速する状況にある。林業においては、担い手の減少により管理が困難となり、未整備の山林が増加する傾向にある。								
(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	37,500 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、下呂市及びその周辺市町村に所在する林地地域である。主な市場参加者は、地縁性のある林業経営者等を中心に、小規模林地については資産保有を目的とした個人も含む。作業道の敷設や間伐の励行等への補助政策が講じられているものの、素材価格の低迷等により依然林業経営は厳しい。林地の売買価格水準は、30～50円/㎡前後であるが、一部宅地化の影響の強い取引については、60円/㎡弱の事例も散見される。									
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	林業経営の困難性が懸念される中、人工造林を想定して求める収益価格試算の合理性が認められず、所在地の立地条件等も考慮して、収益価格は非適用とした。よって、地域の取引動向・市場性を反映した比準価格を標準として、前年からの地価変動、更には、県内同種の林地基準地の動向にも留意するに、鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。									

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/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100					

対象基準地からの検討	① 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 38,500 円/10a	③ 変動状況形成要因の	【一般的要因】	ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。
	② 変動率			【地域要因】	特にない。
	年間	-2.6 %		【個別的要因】	特にない。

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 19 日 提出
岐阜(林) - 8 林地-1

別記様式第 8

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	56,600 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) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	2.4 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	不破郡関ヶ原町大字今須字鍛次屋畑 3 8 8 8 番				②地積 (㎡)	5,256	
	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(杉、檜)	標高 230m、約 30~35 度の北西向傾斜地で杉、檜の人工林地	林道隣接 0m	2.5m 林道	関ヶ原 6.9km	祖父谷 1.4km	⑩地域の特性 林業本場林地	
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 200m、南 300m、北 0m						
	②標準的規模等	規模 7,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形、方位・傾斜度(北西)向 35°						
	③地域的特性	特記事項 祖父谷沿いに所在する林齢 60~100 年生相当の杉、檜の人工林地	道 路 2.5m、林道	交通 施設 関ヶ原駅南西方 6.9km	法令 規制 「都計外」地森計			
	④地域要因の将来予測	関ヶ原町南西部の人工林地である。間伐等維持管理の状態は比較的良好であるが、林業経営は担い手の減少等から厳しい状況が続いている。取引件数も少なく、地価は今後も下落傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	杉、檜等の人工林地				(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	56,600 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、関ヶ原町を中心とする、西濃地区の林地地域である。需要者の中心は、地縁性を有する地元の林業経営者である。木材価格高騰の影響は限定的であり、また、林業経営は依然として厳しい状況が続いていることから、林地の需給関係は下落傾向で推移している。取引事例が少なく、取引事情等も様々であり、中心価格帯を見いだすことはできなかった。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、西濃地区に存する人工林地であり、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択していることから、資料の信頼性は高い。なお、宅地転換の可能性が認められないので控除法は非適用とした。また、収益想定に合理性が認められないため、収益還元法についても非適用とした。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、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/㎡	[] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 57,700 円/10a		③ 価変動形成要因の	【一般的要因】 木材価格高騰の影響は限定的であり、林業の低収益性や担い手不足等の問題から、林業経営は依然として厳しい。				
	② 変動率			【地域要因】 地域要因は静態的で、特段の変動はない。				
	年間	-1.9 %		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。				