

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 20 日 提出
岐阜(林) - 1 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 岐阜(林) - 1	提出先 岐阜県	所属分科会名 岐阜第 1 分科会	業者名 氏名	渡邊カンテイ事務所 不動産鑑定士 渡邊貴紀 印
鑑定評価額 519,000 円		10a 当たりの価格 10a		88,500 円/10a

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	3.9 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

基準地	(1) ①所在及び地番	中津川市田瀬字下田瀬上 2 2 4 番				②地積 (㎡)	5,859
	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 500m、約 25～30 度の北向傾斜地で、檜、杉の人工林地域	集材機 50m	3.6m 市道	中津川 22km	上田瀬 700m	⑩地域の特性 農村林地
近隣地域	①範囲	東 300 m、西 200 m、南 400 m、北 100 m					
	②標準的規模等	規模 6,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形、方位・傾斜度 (北) 向 25°					
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 3.6 m 市道	交通 中津川駅 北西 22km	施設	法令 規制 「都計外」地森計
	④地域要因の将来予測	周辺農家・林家における人口の高齢化、過疎化が急速に進行しており、山林の維持管理が困難な状況であり、放置される山林が増加していくことに伴い、土砂災害等災害発生の危険性が高まるものと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	檜、杉の用材林地				(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	88,500 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、岐阜県東濃地域・中濃地域を中心とする林地地域である。主たる需要者は、地元林業経営者や素材生産者であり、一方供給側は価格情報を持たない個人の山林所有者が多いため、買手側の提示価格により売買が成立するケースが多い。また、不在地主による相続財産の隣接土地所有者等への廉価な売買も見受けられる。当事者間の事情により取引価格には大きなバラツキが見られ、中心価格帯を掴みにくい状況である。						
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は山間集落の林地地域であり宅地への転用可能性が低いため、控除後価格を試算できなかった。収益価格も、木材価格の低迷を反映してマイナスとなり試算できなかった。取引事例比較法の適用に関しては、要因格差が大きくなったが、価格牽連性の強い市内の事例収集に努め、現地調査に基づき適正に補修正を行った結果、実証的な価格を試算し得た。よって、時系列的な価格推移や周辺宅地価格の動向等も踏まえ、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	<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
	公示価格 円/㎡	[100]	100 []	100 []	[100]		地域要因 交通自然 宅地化行政 その他
(9) 対象基準地からの前年	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 91,000 円/10a		③ 変動状況要因の	【一般的要因】 近年、県内では合板工場や木質バイオマス等の開設により低質材の需要は高まりを見せているが、依然山元は厳しい状況である。			
	② 変動率			【地域要因】 近隣地域周辺の農山村集落は、依然人口の過疎化、高齢化が著しい。			
	年間 -2.7 %			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

平成 28年 7月 20日 提出
岐阜(林) - 2 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	(株)岐阜不動産研究所
岐阜(林)	- 2	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名 不動産鑑定士 樹下健志 印
鑑定評価額	189,000 円		10a当たりの価格	52,500 円 / 10a

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 28年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 28年 7月 12日	(6)路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2)実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	3.4 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	所在及び地番	飛騨市古川町信包字水ヶ谷 2 8 8 0 番 5				地積 (m ²)	3,600		
	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 「都計外」地森計		
	用材林地(杉)	標高 6 2 0 m、約 2 0 度の西向傾斜地で、杉が目立つ地域	私道 3m 林道隣接 0m	5m市道	飛騨細江 4.2km	信包 1.5km	地域の特性	山村奥地林地	
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 500 m、南 200 m、北 500 m							
	標準的規模等	規模 5,000 m ² 程度、形状 ほぼ長方形、方位・傾斜度(西)向 20°							
	地域的特性	特記事項	杉の人工林を主体とする地域	道 5m市道	交通施設	飛騨細江駅 南東 4.2km	法令規制	「都計外」地森計	
	地域要因の将来予測	林地の需要はまだ弱く、今年の杉の並材は比較的順調であるが、まだ下落傾向は続くものと思料される。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	52,500 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	対象基準地の同一需給圏の範囲は木材市場を共通にする飛騨市及び高山市にかけての林地全域と判断される。市場参加者は圏域内の林業経営者が大半である。林業経営を取り巻く環境は依然として厳しいものがあり、今年に入ってからの円高基調で輸入材の単価の下落があるものの、今後の木材需要の動向には不透明な要素が多い。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	林業経営は総じて、未だ厳しい状況にあり、60年以上の長期造林計画を想定する収益価格は造林費、補助金等の想定要素が強いうえマイナスとなり、参考程度に留めることにした。よって、現状においては市場性を重視するしかなく、資産価値としての比準価格を採用するのが妥当と判断した。よって、本件では、比準価格を適正と判断し、更には、前年度評価額の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の如く決定した。								
(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								
	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 / m ²)	内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格	円 / m ²	[] / 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) 対象基準地の前年標準価格からの検討	対象基準地の検討		価格変動状況 形成要因の	〔一般的要因〕 円安により国産材が相対的に割安となったが、需要は停滞気味である。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 54,700 円 / 10a			〔地域要因〕 山林素地についてはやや下落幅が縮小してきた。地元材の利用計画もある。					
	変動率			〔個別的要因〕 特になし。					
	年間	-4.0 %							

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 20 日 提出
岐阜(林) - 3 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 岐阜(林) - 3	提出先 岐阜県	所属分科会名 岐阜第 2 分科会	業者名 氏名	(株) ひだ高山総合事務所 不動産鑑定士 神田 浩二 印
鑑定評価額	734,000 円	10a 当たりの価格	240,000 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		7.2 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) 基準地	①所在及び地番 郡上市高鷲町鷲見字笠屋作 5 6 3 番 1	②地積 (㎡)	3,057				
	③土地の利用の現況 用材・雑木林地 (杉、ナラ)	④周辺の土地の利用の現況 標高 800m、約 18 度の北西向傾斜地で、人工杉、雑木の混合林地地域	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法 公道隣接 0m	⑥搬出地点の道路の状況 7m 県道	⑦最寄駅及び距離 北濃 12km	⑧最寄集落及び距離 中村 800m	⑨公法上の規制 「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 500 m、西 500 m、南 200 m、北 300 m						
	②標準的規模等 規模 3,000 ㎡程度、形状 ほぼ台形、方位・傾斜度 (北西) 向 18°						
	③地域的特性 特記事項	基準地周辺部は、スキー場や別荘地が見られる。	道 7 m 県道	交通 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、現状程度にて推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	現況の利用形態と判定する。					(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	240,000 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、低迷する木材価格や後継者不足等により非常に少なく、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が説得力を有する。他方、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、単価と総額との関連等にも留意して、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	<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
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		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	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 246,000 円/10a		③ 価格変動状況要因の	【一般的要因】 好調なアベノミクス経済に支えられ、景気は回復基調にあるが、郡上市の山林において地価はやや下落傾向にある。			
	② 変動率			【地域要因】 地価の下落傾向はやや落ち着きつつあるが、市内郊外への波及は未だ限定的である。			
	年間	-2.4 %		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 20 日 提出
岐阜(林) - 4 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 岐阜(林) - 4	提出先 岐阜県	所属分科会名 岐阜第1分科会	業者名 氏名	株式会社ライン不動産鑑定所 不動産鑑定士 伊藤 正雄 印
鑑定評価額	824,000 円	10a当たりの価格	410,000 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	25.0 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 瑞浪市釜戸町字細山 3 7 0 6 番	②地積 (㎡)	2,009			
	③土地の利用の現況 用材林地 (檜)	④周辺の土地の利用の現況 標高 4 3 0 m 前後、約 1 2 度の南向傾斜地で、檜の目立つ人工林地域	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法 公道隣接 0m	⑥搬出地点の道路の状況 1m道路	⑦最寄駅及び距離 釜戸 4km	⑧最寄集落及び距離 細山 300m
	⑨公法上の規制 (都) 地森計					⑩地域の特性 都市近郊林地
(2) 近隣地域	①範囲 東 200 m、西 100 m、南 200 m、北 200 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 (南) 向 12°					
	③地域的特性 特記事項	特にない	道 路	1 m 道路	交通 施設	釜戸駅 北東 4km
	法令 規制 (都) 地森計					
	④地域要因の将来予測 市内には県内でも最多のゴルフ場が所在し、当基準地隣接の竹並地区 (恵那市内) で工場団地開発等も見られるが、林道や市道が狭隘な地域で、当分の間は現況維持が精一杯の林業経営状況にある。					
(3) 最有効使用の判定	現況土地利用 (檜の用材林)				(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	410,000 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	同一需給圏は広域的であるが、特に国道 19 号線を主な動線として隣接する土岐市及び恵那市との価格牽連性が強い。林業経営の長期低迷下で経営主体・管理組合等の弱体化も顕著で、転用等に関するまとまった規模の需要も払底した状況にある。なお、林地取引は規模や地勢、林道等の配置や立木等の状況により様々で、取引の中心となる価格帯を推定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	基準地の周辺環境及び地域経済事情等から控除法はなじまず、収益還元法は東濃檜の産地であるが想定要素が強かつマイナスが見込まれる。従って、長期の下落趨勢下で収益価格等の裏付けがなく、取引頻度等の流動性リスクも有することに留意し、妥当性の高い比準価格をベースに手順の各段階について客観的な再吟味を加え、さらに当該基準地の地価体系上の位置及び過年度等価格の推移等も検討して、鑑定評価額等を表記の通り決定した。					
(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/㎡)
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100	
	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	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 420,000 円/10a		③ 変動状況要因の	【一般的要因】 材価の低迷や林業従事者の減少・高齢化等、林業経営の長期かつ深刻な状況が続いており、竹による侵食も確実に進行している。		
	② 変動率 年間 -2.4 %			【地域要因】 特にない (水田等に隣接した里林地であるが、林道等が利用されないままに狭隘化が進行している)。 【個別的要因】 個別的要因に変動はない (なお、草生え道で路肩が明確でなく、幅員も均一でないため、標準的な幅員表示にした。)		

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 20 日 提出
岐阜(林) - 5 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 岐阜(林) - 5	提出先 岐阜県	所属分科会名 岐阜第 1	業者名 氏名	みずほ不動産鑑定事務所 不動産鑑定士 水野隆吾 印
鑑定評価額	3,870,000 円		10a 当たりの価格	1,420,000 円/10a

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		55.0 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	美濃加茂市蜂屋町中蜂屋字広橋 1 3 7 6 番 1				②地積 (㎡)	2,726	
	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	
	雑木林地 (広葉雑木)	標高 150m、約 20 度の東向傾斜地で、広葉雑木の自然林地域	公道隣接 0m	5m 市道	美濃太田 4.9km	広橋 30m	⑩地域の特性 都市近郊林地	
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 200m、南 500m、北 400m						
	②標準的規模等	規模 5,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (東) 向 20°						
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 5m 市道	交通施設	美濃太田駅 北 4.9km	法令規制	(都)
	④地域要因の将来予測	周辺地域において東海環状自動車道が開通し、周辺の幹線道路が整備されつつあるが、近隣地域内では、特に宅地化の動きはなく、地価は今後、下落幅が拡大する可能性もあると予測される。						
(3) 最有効使用の判定	現況土地利用					(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			1,420,000 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、岐阜県中部から東部全域に存する都市近郊林地地域である。需要者は宅地化を目指す開発業者等が想定されるが、開発目的の需要は減少気味。価格帯は規模、取引事情等により大きなばらつきがある。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は都市近郊林地として地域の特性が類似する取引事例から求められたものであり、実証的であり信頼性も高い。対象基準地を取り巻く昨今の地域経済情勢及び林地としての不動産市場等を勘案すると、開発想定は実現性に乏しく、控除法は適用しなかった。したがって、比準価格を採用し、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
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100		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	① 対象基準地の検討		③ 変動状況要因	【一般的要因】 景気は回復傾向にあるも、地方への波及効果は限定的で、土地需要は低下傾向にあり、特に山林の宅地開発は下火。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,450,000 円/10a			【地域要因】 周辺の幹線道路整備や土地区画整理など、大規模プロジェクトは、ほぼ一段落しつつある。				
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因の変動はない。				
	年間	-2.1 %						

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 20 日 提出
岐阜(林) - 6 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) - 6	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	1,970,000 円	10a 当たりの価格	950,000 円/10a
-------	-------------	------------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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

基準地	(1) ①所在及び地番	土岐市曾木町字古田 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)	標高約 430m、約 13度の南東向傾斜地で人工檜と雑木の混合林地	公道隣接 0m	南7m市道	土岐市 11km	中切 1.6km	⑩地域の特性 都市近郊林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 450 m、西 150 m、南 200 m、北 200 m							
	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 7 m 市道	交通施設	土岐市駅南 11km	法令規制	(都) 地森計
	④地域要因の将来予測	従来より、倉庫、作業場及び産業廃棄物処理場が点在する地域で、近年は、工場造成より、太陽光関連施設敷地としての取引が注目される。							
(3) ⑤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) ⑥対象基準地の個別的要因	ない			
(5) ⑦鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		950,000 円/10a					
	控除法	控除後価格		/ 円/10a					
	収益還元法	収益価格		/ 円/10a					
(6) ⑧市場の特性	同一需給圏は、都市近郊林地の地域特性を有する土岐市の林地を中心に、隣接市の都市近郊林地及び農村林地を包含する東濃地方一体の郊外の林地地域である。需要者の中心は、太陽光敷地のほか、開発を前提とした不動産業者、工場経営者及び公共団体で、林業経営を前提とした取引は、木材市場の低迷により皆無に等しい。中心となる価格帯は、規模及び利用目的、取引当事者の特性により、取引総額が異なることから、区々であり、判定することが困難を極める。								
(7) ⑨試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、木材市場の価格低迷により、補助金無しには林業経営が成り立たないのが現実で、本件においてもマイナスに試算された。一方、比準価格は土岐市内の取引事例を中心に、隣接市及び町の事例も収集選択し、比準価格の決定に際しても、事例を再度精査しており実証的で信頼性は高い。よって、林地の地価体系、過去からの時系列的推移等を勘案、曾木町の周辺の宅地の地価動向も参考に、比準価格を採用し、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 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正 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 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 前年基準地 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/10a		③ 変動状況要因の	[一般的要因] 林業への啓蒙活動は高まっているが、木材価格の長期的低迷で、若者労働力は慢性的に不足状態にある。					
	② 変動率			[地域要因] 太陽光関連施設への転用が目立つほか、価格形成要因に影響を与える地域要因の変動はない。					
	年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 20 日 提出
岐阜(林) - 7 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 岐阜(林) - 7	提出先 岐阜県	所属分科会名 岐阜第 2	業者名 氏名	有限会社寺村不動産鑑定所 不動産鑑定士 寺村建一郎 印
鑑定評価額	208,000 円	10a 当たりの価格	46,000 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 11 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	2.8 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	下呂市金山町金山宇奥湯谷 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	公道隣接 0m	3.6m 林道	飛騨金山 2.6km	下五反田 0.8km	⑩地域の特性 林業本場林地		
(2) 近隣地域	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	林道 3.6 m	交通施設	飛騨金山駅 西 2.6km	法令規制	都計外地森計
	④地域要因の将来予測	市街地に比較的近い人工林地域であるが、今後更なる人口の過疎化、高齢化及び木材価格の低迷等により森林整備が困難となり、放置山林が増加するおそれがある。							
(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	46,000 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	飛騨川水系の林地地域を主に、隣接する関市下之保地区、郡上市和良地区に及ぶ同一需給圏を判定した。主な需要者は、県内の林業経営者を中心に小規模林地に対しては資産保有を目的とする個人需要者である。作業道の敷設や間伐の励行等への補助政策など林業施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状況にある。林地の売買価格水準は、取引当事者間の関係や属性や立木の状況によりかなりのバラツキがある。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	木材価格の低迷が続いており、事業としての林業経営の継続妥当性が懸念される中、人工造林を想定して求める収益価格算定の合理性が認められないので収益価格は試算しなかった。よって、地域の取引動向・市場性を反映する取引事例比較法に基づく比準価格を標準として鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。								

(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	【一般的要因】 慢性的な人口減少傾向が継続し金山地区の減少率は下呂市全体の減少率を上回っている。木材市況は依然低迷状態にある。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 48,000 円/10a			【地域要因】 特にない。				
	② 変動率			【個別的要因】 特にない。				
	年間	-4.2 %						

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 20 日 提出
岐阜(林) - 8 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 岐阜(林) - 8	提出先 岐阜県	所属分科会名 岐阜第 3	業者名 氏名	株式会社 足立事務所 不動産鑑定士 足立和弘 印
鑑定評価額	368,000 円	10a 当たりの価格	70,000 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	山林
(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	不破郡関ケ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 15 度～20 度の北西向傾斜地で杉、檜の人工林地域	林道隣接 0m	2.5m 林道	関ケ原 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 300m、西 300m、南 300m、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(北西)向 20°						
	③地域的特性	特記事項	祖父谷沿いに所在する林齢 40～80 年生相当の杉、檜の人工林地域	道 2.5m、林道	交通 関ケ原駅 南西 6.9km	施設	法令 都計外地森計	規制
④地域要因の将来予測	関ケ原町南部に位置する杉、檜が多い林地地域で、間伐等維持管理の状態は比較的良好である。林道の整備はやや劣り、木材価格の低迷が続いていることから現状程度にて推移していくものと予想される。							
(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	70,000 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西濃地区の杉・檜等の林地地域である。需要者は地縁的な関係を有する個人が中心である。杉、檜の木材価格は低迷が続く、林業従事者の高齢化、減少により、適切な山林管理が困難な状況となっている。山林に対する需要は極めて弱く、山林価格は長期的に下落が継続している。尚、バイオマス発電の関係で低級材の需要は増大しているものの、高級材の価格の上昇が見られず山林経営は補助金頼みが続いている。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	関ケ原町の事例を得ることができたので、これらと広域的に事例を採用の上、比準価格を求めた。収益価格は、木材価格の低迷により投下費用を回収することが困難な状況を反映して、マイナスとなった。従って、市場性を示す比準価格を中心に、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	地域要因
	-						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】 材価の低迷が続いており、人件費の高止まり、林業従事者の高齢化などにより、林業経営は極めて厳しい状況にある。 【地域要因】 特に大きな変化は見られない。 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 72,200 円/10a							
	② 変動率							
	年間	-3.0 %						