

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 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 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	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	504,000 円	10a当たりの価格	86,000 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		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

(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		
基準地	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 路	3.6 m 市道	交通 施設	中津川駅 北西 22km	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	86,000 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	地域要因
	公示価格 円/㎡	[] / 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】 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。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 88,500 円/10a			【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。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	年間	-2.8 %							

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 19 日 提出
岐阜(林) - 2 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 岐阜(林) - 2	提出先 岐阜県	所属分科会名 岐阜第 2 分科会	業者名 氏名	不動産鑑定士 清水事務所 不動産鑑定士 清水裕示	印
鑑定評価額		182,000 円		10a 当たりの価格	
				50,500 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 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	①所在及び地番	飛騨市古川町信包字水ヶ谷 2 8 8 0 番 5				②地積 (㎡)	3,600	
	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)	標高 62.0m、約 20 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	⑩地域の特性 山村奥地林地	
(2) 近隣地域	①範囲	東 300m、西 500m、南 200m、北 500m						
	②標準的規模等	規模 5,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形、方位・傾斜度(西)向 20°						
	③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 飛騨細江駅南東 4.2km	法令 都計外地森計	規制	
	④地域要因の将来予測	近年、国産材が見直され、特に杉については比較的安定した値動きを示しているが、立木価格と山林素地価格の間に相関性が認められず、林地価格については依然弱含みで推移するものと予測される。						
(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	50,500 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	同一需給圏は当市及び隣接する白川村並びに高山市にかけての山村奥地と判断される。需要者は地元で林業を営む事業者が中心。カラマツや杉については比較的価格が安定しているものの、山林素地の価格変動とは必ずしも一致しておらず、素地については未だ割高感があり、依然として下落が続いている。坪単価 50 円未満という取引が多く、適正な地価水準の把握が困難な状況にある。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	杉材の価格が安定してきたとはいえ、補助金のない林業経営は依然として成り立たないことから、人工造林を想定した収益価格は赤字となり、求めることはできなかった。比準価格は実際の取引事例に基づき試算したもので、市場の実勢を適切に反映しており、規範性・信頼性は比較的高いと判断する。以上の結果本件では、比準価格を重視し、更には林業経営における収益性等についても考量の上、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"/> 秤量の検計が可能である <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	地域要因
	-						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			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計	① 対象基準地の検計		③ 変動状況要因の [一般的要因] 昨年 1 年間における飛騨市全体の山林取引は、件数、規模共に減少している。 [地域要因] 地域要因に大きな変化はない。 [個別的要因] 特にない。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 52,500 円/10a							
	② 変動率							
	年間	-3.8 %						

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 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 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	株式会社不動産鑑定北川事務所 不動産鑑定士 田中 雅之 印
鑑定評価額	774,000 円	10a 当たりの価格	220,000 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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 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 810m、約 20 度の北向傾斜地で、人工杉、雑木の混合林地	公道隣接 0m	北7m県道	北濃 12km	中村 1.1km	⑩地域の特性 農村林地	
(2) 近隣地域	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 路	7m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、現状程度にて推移していくと予測される。						
(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	220,000 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、市内「高鷲町」及び「白鳥町」などを中心とした農村林地全般。市全般に地縁的選好性が強く、(別荘地を除く)需要者の中心は、公共事業による取得を目的とする官公庁や地元の林業経営者などが大半と推定される。反面、近隣地域は用材林や雑木林の混在する農村林地地域であるが、近傍周辺での林地取引は木材価格の低迷や後継者不足等を背景に非常に少なく、市場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	近隣地域は、県北部外延の山間にあつて、人工杉や雑木等が混在する農村林地地域の一つ。林業経営の実態を反映し、林業収益は大幅な赤字が見込まれ、採用数値も想定要素が多く、収益価格の算出は困難と判断した。比準価格は林地取引が少ない中、需給圏内の多数の類似地域の取引事例を基に算出したもので、実証性は高く、信頼性も大きい。従つて、本件では、比準価格を中心に、前年価格からの推移などに留意し、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 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 type="checkbox"/> 前年基準地 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/10a		③ 価格変動状況 形成要因	【一般的要因】 国産材チップやバイオマス発電等への期待はあるものの、用材全般に買い手需要の弱い状況が続く。				
	② 変動率			【地域要因】 高齢化や将来不安等を背景に取引は少なく、公共用地の取得にかかる件数が目立つ程度。				
	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 29 年地価調査）

平成 29 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	板津不動産鑑定株式会社
岐阜(林)	-4	岐阜県	岐阜第 1	氏名 不動産鑑定士 印

鑑定評価額	804,000 円	10a 当たりの価格	400,000 円/10a
-------	-----------	------------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	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)	標高 430m 前後、約 12 度の南向傾斜地で、檜の目立つ人工林地域	公道隣接 0m	1m 道路	釜戸 4km	細山 300m	⑩地域の特性 都市近郊林地	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 250 m、南 0 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	近隣地域の周辺は環境の変化に乏しい。当面、現状のまま推移する、と予測する。県内林業が低迷を続けるなか、近隣地域周辺の宅地需要も減少している。よって、地価水準は下落傾向で推移する、と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	檜の用材林地				(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	400,000 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域内に存する林地地域のうち、都市部、農村部に近接した林地地域である。林地の需要者としては、一般に宅地転用を目的とする開発業者や企業、又は林業経営者等が考えられる。しかし、圏内では、宅地転用目的の需要、林業経営目的の需要はともに少なく、現実の取引としては、隣地購入や縁故取引等、特殊な事情が介在する取引が大半を占めている。加えて、林地は取引自体が少ないため、需要の中心となる価格帯の判定は困難である。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内は林地需要が極めて乏しく、取引事例も限られている。このため、必ずしも類似性の高い事例を採用したとは言えないが、比準価格は現実の取引事例を基礎として試算した価格であり、実証的である。一方、近隣地域周辺は林業が活発な地域ではなく、収益モデルの想定が極めて困難であるため、収益価格は試算できなかった。従って、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	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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 410,000 円/10a		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 県下全体で人口減少傾向が続く中、林地を開発し、宅地へ転用する動きは相当に弱い。また、林業経営目的の需要も低迷が続いている。				
	② 変動率			[地域要因] 周辺の宅地地域を含め、環境は殆ど変化していない。地域要因に大きな変動は見られない。				
	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 29 年地価調査）

平成 29 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	みずほ不動産鑑定事務所
岐阜(林) - 5	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 印

鑑定評価額	3,760,000 円	10a当たりの価格	1,380,000 円/10a
-------	-------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	54.0 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 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 1,380,000 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	比準価格は地域の特性が類似する林地の取引事例を比準し求められたものであり、林地の市場性を反映し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 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 形成要因の	【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 1,420,000 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	-2.8 %			

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 19 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	1,930,000 円	10a 当たりの価格	931,000 円/10a
-------	-------------	------------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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 4 3 0 m、約 1 3 度の南傾斜地で、人工檜と雑木の混合林地	公道隣接 0m	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 土岐市駅 南 11km	法令 規制	(都) 地森計	
	④地域要因の将来予測	以前より、倉庫、作業場及び産業廃棄物処理場が点在する地域で、特に近年は、太陽光関連施設敷地としての取引が目される。						
(3) ①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) ①対象基準地の個別的要因	ない		
(5) ①鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		931,000 円/10a				
	控除法	控除後価格		/ 円/10a				
	収益還元法	収益価格		/ 円/10a				
(6) ①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及び中濃地方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である。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である。							
(7) ①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が想定される。一方、比準価格は土岐市内の取引事例はないものの、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		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。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 950,000 円/10a			[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。				
	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（平成 29 年地価調査）

平成 29 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 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	201,000 円	10a 当たりの価格	44,400 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	2.7 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 用材林地(檜、杉)	④周辺の土地の利用の現況 標高 360m、約 18 度の北西向傾斜地で檜、杉の人工林地域	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 3.6m 林道	⑦最寄駅及び距離 飛騨金山 2.6km	⑧最寄集落及び距離 下五反田 800m
						⑨公法上の規制 都計外地森計
						⑩地域の特性 林業本場林地
(2) 近隣地域	①範囲 東 500m、西 500m、南 500m、北 500m					
	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 3.6m	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、旧金山町自体が人口減少・高齢化に瀕している。担い手の減少による管理の困難さも伴い、いよいよ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	44,400 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	所在地を中心とする通常の林業生産活動が可能な範囲内を念頭に、金山町内の状況類似林地地域等からなる同一需給圏を判定した。主な需要者は、地縁性のある林業経営者を中心に、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ものと解する。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、30~50 円/㎡前後。					
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	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試算の合理性が認められず、所在地の立地条件も考慮するに、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。					

(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 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 46,000 円/10a		③ 変動状況 価格形成要因の	〔一般的要因〕 金山町自体の人口減少・高齢化の進行が常態化。人材不足もあり、木材市況は依然停滞している。						
	② 変動率 年間 -3.5 %			〔地域要因〕 特にない。 〔個別的要因〕 特にない。						

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 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 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 不動産鑑定士 中園 真一	(株) 中園不動産鑑定所 印
鑑定評価額	357,000 円	10a 当たりの価格	68,000 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	3.0 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	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	北西 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		
近隣地域	(2) 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 50~80 年生相当の杉、檜の人工林地	道	2.5m、林道	交通施設	関ヶ原駅 南西 6.9km	法令規制	「都計外」地森計
	④地域要因の将来予測	関ヶ原町南西部の杉、檜が多い人工林地で、間伐等維持管理の状態は比較的良好であるが、林道の整備はやや劣っている。山元価格の低迷が続いていることから、今後当分の間は現状推移してゆくものと思われる。							
(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		68,000 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	同一需給圏は西濃地区の杉、檜等からなる人工林地。主な需要者は地元の林業経営者が見込まれる。杉、檜等の木材価格は依然低迷しており、林業従事者の高齢化、人手不足により、適切な山林管理が難しくなっている。近年、建材メーカー等一部の大口需要家との直接取引により材価の持ち直し傾向が窺える状況になっている。他方、供給サイドにおいても安定的供給を目指して広域的な連携を図るなど新しい動きが始まっている。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	町内今須地区の 3 事例を中心に試算した結果、客観性・検証性を充たす比準価格が得られた。一方、山元価格の低迷及びスギの生産費・管理費等のコスト高から、収益価格はマイナスが見込まれるため収益還元法は適用しなかった。したがって、本件では実際の成約事例から試算した比準価格を標準にして、前年価格からの変動状況等も勘案して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	<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				
対象基準地の前年	① 対象基準地の検討		③ 変動状況 形成要因の	【一般的要因】 大口需要家への直販など流通形態に変化の兆しがあるも材価の低迷は続いている。人件費の高止まり、高齢化など林業経営は依然厳しい。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 70,000 円/10a			【地域要因】 地域要因に特段の変動は見られず、静態的に推移している。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	年間	-2.9 %							

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 19 日 提出
岐阜(林) - 9 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	向川原不動産鑑定士事務所
岐阜(林) - 9	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印

鑑定評価額	571,000 円	10a 当たりの価格	58,000 円/10a
-------	-----------	------------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	6.4 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	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、桧の人工林地	集材機 0m	3m林道	高山 7km	塩屋町 800m	⑩地域の特性 林業本場林地	
(2) 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	市街地に比較的近い人工林地であるが、今後は過疎化、高齢化の進行や、木材価格の低迷等により、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	58,000 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	同一需給圏は高山市内の林地地域である。市街地に比較的近いため、需要者は地元の林業経営者に加え、資産保有や趣味的な林地地用を目的とする個人需要者が主体となる。当地域は杉、桧等が混在する都市近郊林地地域であるが、木材価格の低迷や後継者不足等により山林の取引は低調で、需要は衰退傾向にあり、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	木材価格の低迷が続いている中で、人工造林を想定して収益価格を算出することに現実性、合理性が認められず、収益還元法の適用は断念した。比準に際しては高山市内の規範性の高い事例を複数収集できており、説得力の高い価格が得られた。比準価格は市場性を反映し、実証性に優れる。以上を踏まえ、比準価格を採用し、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	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】 人口減少、高齢化率上昇が続いている。		
	<input type="checkbox"/> 前年基準地 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 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	%				

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 19 日 提出
岐阜(林) - 10 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 岐阜(林) - 10	提出先 岐阜県	所属分科会名 岐阜第1	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		176,000 円	10a当たりの価格	48,000 円/10a

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	2.6 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	中津川市加子母字角領西 5 5 4 1 番 4 4				②地積 (㎡)	3,673
	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)	標高 56.0m、約 18 度の東向き傾斜地で、檜の人工林地域	林道隣接 0m	南 4m 未舗装林道	中津川 33.4km	中桑原 1.3km	⑩地域の特性 林業本場林地
近隣地域	(2) ①範囲	東 100 m、西 200 m、南 0 m、北 100 m					
	②標準的規模等	規模 3,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形、方位・傾斜度(東) 向 20°					
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 4.0m 林道	交通 中津川駅 北西 33.4km	施設	法令 規制 「都計外」地森計
	④地域要因の将来予測	他地区と比較して、国土調査の進捗状況や森林組合等による管理体制が充実しており、林業基盤の優位性を有しているが、当地区においても人口減少、高齢化が著しく、今後林地の集約化が進行していくものと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	檜の用材林地				(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	48,000 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、東濃地域を中心とする林地地域であるが、特に中津川市や加茂郡等東濃檜の生産地との価格率連性が強い。当該地区は林業従事者が多く、需要者は地元林業経営者や素材生産者が大半を占める。近年、所有者の高齢化や相続に伴う売買が比較的多く見られるが、森林組合による管理体制が整っており、物件確定が容易なため他地区と比較して取引市場が整備されているが、立木の状況により取引総額にバラツキが見られるため、中心価格帯の把握が難しい。						
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は県内でも有数の有名林地であり、宅地への転用可能性は極めて低いため、控除後価格を試算できなかった。近年、国産材利用の促進や公共建築物の木造化等の施策により、木材需要はやや高まりを見せているが、大幅な木材価格の上昇はなく、収益価格は依然厳しい林業経営を反映してマイナスとなった。本件比準価格は、加子母地区内の事例を中心に試算されており高い説得力を有していることから、比準価格をもって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 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
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 形成要因の	【一般的要因】 公共施設の木造化等一部には木材需要を後押しする政策等も見られるが、山元の林業経営は厳しい状況である。			
	② 変動率			【地域要因】 長期に渡る人口減少、高齢化により林業従事者は減少傾向にある。			
	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 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 19 日 提出
岐阜(林) - 11 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 岐阜(林) - 11	提出先 岐阜県	所属分科会名 岐阜第 1	業者名 氏名	中部圏不動産鑑定所（有） 不動産鑑定士 久保 輝 印
---------------------	------------	-----------------	-----------	-------------------------------

鑑定評価額	1,910,000 円	10a 当たりの価格	800,000 円/10a
-------	-------------	------------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	8.1 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(その他)砂防指定地			
	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地域	市道4.5m 公道隣接 0m	東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 70 m、西 70 m、南 100 m、北 100 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 4.5 m	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	周辺の丘陵地には開発住宅団地も存し、国道 1 9 号南側の正家地区での土地区画整理事業も行われているが、当該近隣地域内では、特に具体的な宅地化の動向は見られず、概ね静態的に推移すると予想される。								
(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	800,000 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、岐阜県東部 JR 中央本線・中央高速沿線に存する瑞浪市・恵那市・中津川市を中心とした林地地域である。需要者は宅地化を目指す開発業者等が想定されるが、当該地区にあつては開発目的の需要は顕在化してはいない。他方、木材市場の動向は、ヒノキの高級柱材としての需要の減少を反映して、ヒノキの長期下落傾向が続いているため、林業者による需要は見られない。また、売買価格は取引事情等によりばらつきが大きい。									
(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、長期的な想定が困難である事に加えて収益還元法はヒノキの価格低迷を反映してマイナスが見込まれ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から求められたものであり、実証性に優れる。したがって、本件にあつては、当該基準地の地価体系上の位置も考慮の上、比準価格を採用して、上記の通り鑑定評価額を決定した次第である。									
(8)	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない									
公示価格とした価格を規準	① 標準地番号	-			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
(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 価格変動要因の形成要因	【一般的要因】 恵那市全体の人口は引き続き減少傾向にあり、高齢化も進んでいるため、丘陵地の開発動向は強くはない。						
	<input type="checkbox"/> 前年基準地 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/10a			【地域要因】 概ね静態的に推移している。						
	②変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。						
	年間	%								

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 19 日 提出
岐阜(林) - 12 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	株式会社不動産鑑定北川事務所	
岐阜(林) - 12	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子	印

鑑定評価額	2,180,000 円	10a 当たりの価格	250,000 円/10a
-------	-------------	------------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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

(1) 基準地	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
(2) 近隣地域	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	交通施設	神海 南東 2.6km	法令規制 「都計外」地森計
	④地域要因の将来予測	杉、檜の人工林林地域であるが、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) 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	250,000 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	同一需給圏は西濃地域を中心とする林地地域である。需要者は地元林業経営者を中心である。杉、檜の木材価格は低迷が続く、林業従事者の高齢化、後継者不足等により、林業経営は厳しい状態が続いている。林地に対する需要は弱く、長期的に下落が継続している。取引は少なく、規模、個別の事情等様々であるため、中心価格帯を見出すのは困難な状況である。						
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性が高い西濃地域の事例を採用して試算しており実証的で信頼性が高い。収益価格は、木材価格の低迷等により厳しい林業経営の実態を反映してマイナスとなった。従って、取引の実態を反映した比準価格を採用して、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	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] 材価の低迷、林業従事者の高齢化などにより、林業経営は厳しい状況が続いている。							
	<input type="checkbox"/> 前年基準地 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 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	%									