

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14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	1,740,000 円			10a当たりの価格	200,000 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和7年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	本巣市神海字岩洞218番11				②地積 (m ²)	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	神海 2.6km 1.5km															
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 m ² 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 路	5.7m市道	交通 施設	神海駅南東方 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 200,000 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。木材価格はやや下落の状況であり当該地域の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) 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た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。																					
(8)	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である	<input checked="" type="checkbox"/> できない																				
公示価格を規準とした価格	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/m ²)	⑦ 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) 対象基準地からの前年の検討	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 203,000 円/10a			③ 価格変動形成状況要因の ④ 一般的要因 ⑤ 地域要因 ⑥ 個別的要因	木材価格はやや下落の状況である。建設費高騰の影響による戸建住宅需要の不振が影響している。 地域要因に目立った変動は認められない。 個別的要因に変動はない。																	
	② 変動率																					
	年間 -1.5 %																					

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14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	1,580,000 円		10a当たりの価格	660,000 円/10a

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和7年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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所在及び地番	惠那市長島町正家字大洞129番12				②地積 (m ²)	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									
	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 2.7km	恵那 正家中									
⑧最寄集落及び距離				850m	⑩地域の特性		都市近郊林地										
近隣地域	①範囲	東 90m、西 70m、南 80m、北 150m				⑨公法上の規制 (都) 「地森計」											
	②標準的規模等	規模 3,000 m ² 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 2.7km	交通 施設	法令 規制	(都) 「地森計」 砂防指定地									
④地域要因の将来予測		恵那市街地に比較的近接しているが、宅地化の影響の見えない静態的地域である。また、太陽光施設等への転用も困難な地域で、現状維持的に推移、地価は弱含み傾向を予測する。															
(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原因	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 660,000 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、東濃地方の各市に所在する地域で、具体的には、恵那市を主に、中津川市、多治見市及び土岐市内等の林地地域である。需要者中心は、宅地化を前提とした開発業者で、太陽光施設転用の開発業者も包含する。木材市場は長期的には安定的であったが、ウッドショック及び世界各地の戦火の長期化等、木材市場のほか、原材料市場の高騰が懸念される。売買価格は取引動機等により、取引価格の幅は大きく変動、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		補助金前提とした林業経営しかり立たず、周辺環境から控除法は不適当で、本件において、収益価格はマイナスの試算が想定され、収益還元法を非適用とした。一方、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、比準価格の決定時も、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。															
公示価格を規定とした価格を規準	<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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳									
	公示価格	円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]		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									
対象基準地からの前年検討	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 672,000 円/10a			③ 価格変動形成状況要因の	[一般的要因] 林業従事者の減少、高齢化が継続化し、産業としての基盤は脆弱。ウクライナ戦火及びウッドショック等、木材高騰が懸念される。 [地域要因] 太陽光施設及び宅地化への転用は困難な地域で、価格形成に影響を与える地域要因の変化は認められない。 [個別的原因] 個別的原因に変動はない。												
	② 変動率																
	年間 -1.8 %																

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和 7年 7月 14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	(株) ひだ高山総合事務所
岐阜(林)	-3	岐阜県	岐阜第2	氏名 不動産鑑定士 神田 浩二
鑑定評価額		598,000 円	10a当たりの価格	170,000 円／10a

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	円／m ²
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		6.2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	郡上市高鷲町驚見字笠屋作552番2					②地積 (m ²)	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、雑木の混合林地域			7m県道	北濃	12km																	
(2) 近 隣 地 域	①範囲	東 400m、西 250m、南 300m、北 300m																						
	②標準的規模等	規模 3,000 m ² 程度、 形状 不整形 、 方位・傾斜度 (北) 向 20°																						
	③地域の特性	特記	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」														
	事項																							
	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 170,000 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ため、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)	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である		<input checked="" type="checkbox"/> できない																					
公示価格を規準とした価格を規準	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／m ²)	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／m ²	[100]	[100]	[100]	[100]	[100]																		
(9) 対象基準地からの前年検討	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 174,000 円／10a			③ 価 格 変 動 状 成 況 要 因 の	[一般的要因] 林業は依然低迷している。 [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 年間 -2.3 %					[個別の要因] 個別の要因に変動はない。																			

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14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		441,000 円	10a当たりの価格	44,800 円／10a

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路 線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		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) 基 準 地	①所在及び地番	高山市塩屋町1684番1					②地積 (m ²)	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)	標高約640m、杉、桧を中心とした西傾斜の人工林地		集材機	3m林道 0m	高山	塩屋町 7km	0.8km	⑩地域の特性	林業本場林地									
(2) 近 隣 地 域	①範囲	東 300m、西 100m、南 100m、北 500m																	
	②標準的規模等	規模 10,000 m ² 程度、 形状 ほぼ整形 、 方位・傾斜度(西)向 30°																	
	③地域的特性	特記	対象基準地周辺は、住宅、店舗等が見られる。		道 路	3m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	当地域は集落に比較的近い人工林地である。建物価格の高騰で住宅着工件数は減少しているものの、国産材に対する一定の需要はあることから、山林素地についても大きな変動はないと思料する。																	
(3) 最有効使用の判定		用材林地					(4) 対象基準地の個別的原因	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 44,800 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資産として山林を保有する個人が中心。資産保有や資産活用を目的とした一定の取引は見られるものの、諸物価高騰の影響もあって、木造住宅の着工件数は伸び悩んでおり、林業経営を取り巻く環境も依然厳しい状況が続いている。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。																	
(8) 公示価格を規準とした場合	<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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／m ²)	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／m ²	[100]	[100]	[100]	[100]													
(9) 対象基準地からの前年検討	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 45,900 円／10a				③ 価 格 変 動 形 状 況 要 因 の の	〔一般的要因〕 令和6年の県全体の木造住宅の新設着工件数は前年比ほぼ横ばいであったのに対し、高山市では20%以上の減少となった。													
						〔地域要因〕 地域要因に変動は認められない。													
	②変動率 年間 -2.4 %					〔個別的原因〕 個別的原因に変動はない。													

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14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	(有) 不動産インベストリサーチ
岐阜(林)	-5	岐阜県	岐阜第1	氏名 不動産鑑定士 安藤一成
鑑定評価額		1,630,000 円	10a当たりの価格	1,180,000 円/10a

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／m ²
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		45.0 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南洞1998番外					②地積 (m ²)	1,381															
	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	周縁にゴルフ場が見られる県道背後の山間集落に近い地域		公道隣接 0m	6m市道	美濃太田 4.7km	広橋 500m																
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 0m、南 0m、北 0m																					
	②標準的規模等	規模 2,000 m ² 程度、 形状 不整形 、 方位・傾斜度 (北西) 向 20°																					
	③地域的特性	特記 特にない 事項	道 路 6. 0m市道 4.7km	交通 施設 美濃太田駅北	法令 規制	対象基準地と同じ																	
	④地域要因の将来予測	県道至近の林地地域であり、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		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 1,180,000 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。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用途が想定し得る。木材の先物価格は落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いる。山林に資産価値も認められないことから、実需の伴わない取引は少ない。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) 評価額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場合	<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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／m ²)	(7) 内訳	標準化補正	交通	地域要因												
	公示価格	円／m ²	[100]	[100]	[100]	[100]			自然	宅地化	交通												
(9) 対象基準地からの前年検討	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 1,200,000 円／10a			③ 価 格 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 木材価格は落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。				行政	自然	地域要因												
	②変動率				〔地域要因〕 対象近隣における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。				その他	宅地化	行政												
	年間 -1.7 %				〔個別的要因〕 個別的原因に変動はない。				その他	その他	その他												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14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	中部圏不動産鑑定所(有)				
岐阜(林) - 6		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	久保 輝			
鑑定評価額		1,630,000 円		10a当たりの価格		785,000 円/10a			
1 基本的事項									
(1) 価格時点		令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率			
(2) 実地調査日		令和7年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		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	土岐市曾木町字古田3124番6			②地積 (m ²)	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430m、約13度の南傾斜地で、人工檜と雑木の混合林地域	市道 公道隣接 60m	7m市道	土岐市 11km	中切 1.6km			
(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 m ² 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 路	南 7m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	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、山林からの多用途の転用が徐々に進む可能性のある地域である。							
(3) 最有效使用の判定	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原因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 785,000 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、土岐市を中心に東濃地域の林地地域や広域的には中濃地域の林地地域も含まれる。需要者は宅地化などを意図する開発業者も含まれ、準宅地的な多様な利用目的の需要がみられる。木材の価格はコロナ禍以前よりはやや高くなっているものの、林業経営は依然厳しい状況が続いている。現状での都市近郊山林の売買価格は、取引目的等により取引価格のバラツキは大きく、中心的な取引価格水準は明確な形では形成されていない。								
(7) 評価額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、現状の原木市場の価格水準ではなお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通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格を規準とした検討	□ 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	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/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]				
(9) 対象基準地からの前年の検討	① 対象基準地の検討 ■ 前年基準地 □ 新規		③ 価格変動形成要因の 変動状況	[一般的要因]		土岐市の人口減少は続いている。木材価格はやや上向いてはいるが、国内林業の経営環境は依然として厳しい状況である。			
	前年標準価格 800,000 円/10a			[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。			
	② 変動率			[個別的原因]		個別的原因に変動はない。			
	年間 -1.9 %								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14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

鑑定評価額 161,000 円 10a当たりの価格 35,500 円／10a

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月10日	(6)路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	円／m ²
(2)実地調査日	令和7年6月20日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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

(8)	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である	<input checked="" type="checkbox"/> できない											
公示価格を規準とした価格	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／m ²)	⑦ 内訳	標準化補正	交通	自然	地域要因	交通	
	公示価格 円／m ²	[100]	[100]	[100]	[100]				宅地化	行政	その他	自然	
(9)	<input checked="" type="checkbox"/> 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 36,500 円／10a			③ 価格変動形成状況要因の 説明	[一般的要因] 雇用、所得環境の改善や、各種政策効果が緩やかな景気回復を支えることが期待される。		[地域要因] 特にない。		[個別的要因] 特にない。				
対象基準地からの前年検討	② 変動率				特にない。		特にない。						
	年間 -2.7 %												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14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	株式会社中園不動産鑑定所		
岐阜(林) - 8	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	中園 真一	
鑑定評価額	287,000 円			10a当たりの価格	54,600 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和7年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	不破郡関ケ原町大字今須字鍛次屋畠3888番				②地積 (m ²)	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、檜の人工林地域		林道隣接 0m	2.5m林道	関ケ原	祖父谷 6.9km 1.4km															
(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 m ² 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齡60~100年生相当の杉、檜の人工林地域	道路 2.5m、林道	交通施設 関ケ原駅南西6.9km	法令規制	「都計外」「地森計」															
	④地域要因の将来予測	当町南西部の人工林地域で、間伐等維持管理の状態は比較的良好と想定する。但し、林業従事者の高齢化や担い手不足から林業経営は厳しい状況が続いている。今後も当分の間は同様に推移してゆくものと予測する。																				
(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原因	ない																
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 54,600 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	同一需給圏は関ケ原町を中心とする西濃地区の人工林地地域と思われる。主な需要者は地縁性を有する地元の林業経営者が見込まれる。近年、ウッドショックにより惹き起こされた木材価格高騰の影響は限定的であり、国産材の安定的な需給関係を構築するまでには至らなかった。杉の銘木产地である今須地区は、後継者難もあって荒廃した山林が目につくようになった。林業をとりまく経営環境は日々改善されず、官民一体となった対応策が急がれるところである。																					
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用では、類似する林地地域の取引事例を収集して試算した結果、相応に精度を有する比準価格が得られた。なお、近隣地域は宅地転換の可能性が認められない控除法は適用しなかった。また、基準林地において収益想定を客観的・合理的に行なうことが難しいため、収益還元法も非適用とした。以上から、本件では市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、林地をとりまく諸要因も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																					
(8)	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である	<input checked="" type="checkbox"/> できない																				
公示価格を規準とした価格	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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m ²)	⑦ 内訳														
	公示価格	円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]		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) 対象基準地からの前年検討	① 対象基準地の検討 ■ 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価格変動形成状況要因の	〔一般的要因〕 ウッドショックによる木材価格高騰の影響は限定的で、インフラ整備の遅れや担い手不足等の問題もあって林業経営は依然きびしい。																	
	前年標準価格 55,600 円/10a				〔地域要因〕 近隣地域に特段の変動要因は見当たらず、林業本場の林地地域として安定的静的に推移している。																	
	② 変動率 年間 -1.8 %				〔個別的原因〕 個別的原因に変動はない。																	