

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 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	業者名 氏名	株式会社ライン不動産鑑定所 伊藤 正雄
--------------------	------------	----------------	-----------	------------------------

鑑定評価額	8,430,000 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 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	多治見市三の倉町中洞 1 8 0 番				②地積 (㎡)	10,532		
	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 「調区」 「地森計」		
	雑木林地（檜、赤松）	標高 250m、約 15 度の北西向傾斜地で、集落に近い混合林地域	公道隣接 0m	北西 4m 林道	古虎溪 2.9km	三の倉中洞 250m	⑩地域の特性 農村林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 100 m、西 200 m、南 200 m、北 50 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（北西）向 15°							
	③地域的特性	特記事項	特にない	道	4 m 林道	交通施設	古虎溪駅 北西 2.9km	法令規制	「調区」 「地森計」
	④地域要因の将来予測	周辺農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	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及び隣接する土岐市の事例収集に努め、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 <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】 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	%		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 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	不動産鑑定士 清水事務所	
岐阜(林) - 2	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印	
鑑定評価額	175,000 円		10a 当たりの価格	48,700 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 27 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

基準地	(1) 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 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	⑩地域の特性 山村奥地林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 300 m、西 500 m、南 200 m、北 500 m							
	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	5 m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
	④地域要因の将来予測	国産材のうち、特に杉については近年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	48,700 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 5 0 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 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 50,500 円/10a		③ 価格変動状況 形成要因の	〔一般的要因〕 近年、当市における山林取引の件数は減少傾向にあり、取引単価も低下している。					
	② 変動率			〔地域要因〕 地域要因に大きな変化はない。					
	年間	-3.6 %		〔個別的要因〕 特になし。					

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 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 吉村 寿也	印

鑑定評価額	784,000 円	10a 当たりの価格	390,000 円/10a
-------	-----------	------------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 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

基準地	(1) 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 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		
近隣地域	(2) 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	近隣地域の周辺に環境の変化をもたらす要因は見られない。当面、現状のまま推移する、と予測する。近隣地域の周辺は宅地転用需要が殆どなく、林業需要も低迷している。地価水準は下落傾向で推移する、と予測する。							
(3) ①最有効使用の判定	檜の用材林地		(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	390,000 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	同一需給圏は東濃地域内に存する都市部、農村部に近接した林地地域である。林地に対する一般的な需要者としては、宅地転用を目的とする開発業者や企業、又は林業経営者が考えられる。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共に少なく、これらを目的とした取引は殆ど見られない。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である。加えて、林地は取引自体が少ないため中心価格帯の判定は困難である。								
(7) ⑤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に対する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、比準価格は現実成立した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、近隣地域及びその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。								
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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 400,000 円/10a		③ 変動状況形成要因の	【一般的要因】 県内では郊外を中心に人口減少が続いており、林地を開発し、宅地化する動きは相当に弱い。また、林業経営目的の需要も低迷している。					
	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	-2.5 %		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 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	有限会社水野不動産鑑定所
岐阜(林) - 5	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	3,680,000 円	10a 当たりの価格	1,350,000 円/10a
-------	-------------	------------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	52.0 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 路	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	高速道路網の整備に伴い、特に工業地が広がりを見せることから宅地化の可能性も存するが、未だ多くの山林が残ることから積極的な予測は困難であり、地価は弱含み傾向にあると予測される。							
(3) 最有効使用の判定	現況を前提とした土地利用					(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	1,350,000 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、岐阜県中濃地域から東濃地域に存する都市近郊林地地域である。主たる需要者層は利便性、宅地化の難易を重視する企業であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、山林の取引が中心となる地域においては規範性が高い。収益価格に関しては、林業経営の状態を鑑みると適用は困難である。周辺地域の開発動向を鑑みると控除法の適用は困難である。従って、比準価格を標準に鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は集落背後の山林を中心として形成される都市近郊林地地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、山林の取引が中心となる地域においては規範性が高い。収益価格に関しては、林業経営の状態を鑑みると適用は困難である。周辺地域の開発動向を鑑みると控除法の適用は困難である。従って、比準価格を標準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	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 価格変動形成要因の	【一般的要因】 市内中心部での不動産市況は一定程度の需要が見込まれるが、郊外の山間部における市況は依然として下落傾向にある。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,380,000 円/10a			【地域要因】 周辺地域の開発動向、基盤整備の動向は小康状態であり、地域要因に特に大きな変化は見られない。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	年間	-2.2 %							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 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	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	1,900,000 円	10a当たりの価格	914,000 円/10a
-------	-------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 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	
(2) 近隣地域	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	倉庫、作業場及び産業廃棄物処理場が散在する程度の地域であったが、近年は、太陽光関連施設敷地としての取引が注目される。						
(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	914,000 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、都市近郊林地の地域特性を有する土岐市を中心に、隣接の瑞浪市、恵那市内の都市近郊林地及び農村林地を包含する東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、取引当事者の特性で、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) 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、補助金無しには林業経営が成り立たなく、木材市場の価格低迷により、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、土岐市内の林地事例を中心に、隣接市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。							
(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 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
(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 変動状況要因の	【一般的要因】 間伐等、林業への啓蒙活動は高まっているが、木材市場は慢性的低迷で、若者労働力は依然、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 931,000 円/10a			【地域要因】 周辺では太陽光関連施設への転用が目立つ。				
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。				
	年間	-1.8 %						

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 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	有限会社寺村不動産鑑定所	
岐阜(林) - 7	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士	寺村建一郎 印

鑑定評価額	194,000 円	10a 当たりの価格	42,800 円/10a
-------	-----------	------------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	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	公道隣接 0m	3.6m 林道	飛騨金山 2.6km	下五反田 800m			⑩地域の特性 林業本場林地
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 飛騨金山駅 西 2.6km	施設	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	42,800 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	対象基準地を中心とする通常の林業生産活動が可能な範囲を念頭に、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、30～45 円/㎡前後。								
(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。								

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。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 44,400 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	-3.6 %							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 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	株式会社中園不動産鑑定所 不動産鑑定士 中園真一	印
--------------------	------------	-----------------	-----------	-----------------------------	---

鑑定評価額	344,000 円	10a当たりの価格	65,400 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	2.9 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	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、檜の人工林地域	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		
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 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	関ヶ原町南西部の人工林地域で、間伐等維持管理の状態は比較的良好であるが、林道整備は急斜面が多いことから管理が難しい。山元価格の低迷が続き、今後当分の間は現状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	65,400 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	同一需給圏は西濃地区の杉・檜等からなる人工林地域。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、人手不足など懸案も解決されていない。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が、木材市場への影響は限定的である。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出始めている。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	今須地区の 2 事例を中心に試算した結果、客観性を備える比準価格が求められた。一方、山元価格の低迷及び用材材の生産管理費・伐採費用等のコスト高から、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、本件では成約事例から試算して実態に見合う比準価格を標準にして、前年価格からの変動状況も検証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	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	
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 68,000 円/10a		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。林業経営の抜本的な見直しは中々進まない。					
	② 変動率			【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。					
	年間 -3.8 %			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 23日 提出
岐阜(林) - 9 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 岐阜(林) - 9	提出先 岐阜県	所属分科会名 岐阜第 2	業者名 氏名	向川原不動産鑑定士事務所 向川原毅彦 印
鑑定評価額	546,000 円		10a当たりの価格	55,500 円/10a

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		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

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、桧の人工林地域	集材機	3m林道	高山	塩屋町					
近隣地域	(2) 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	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域であるが、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	55,500 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、桧等が混在する林業本場林地地域であるが、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。										
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] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 58,000 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	-4.3 %									

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 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	173,000 円	10a当たりの価格	47,000 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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 5 6 0 m、約 1 8 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	4.0 m 林道	交通	中津川駅 北西 33.4km	法令	「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) ①最有効使用の判定	檜の用材林地				(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	47,000 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、東濃地域を中心とする林地地域であるが、特に中津川市北部や加茂郡東部等の東濃檜の生産地との価格牽連性が強い。主たる需要者は、地元林業経営者や素材生産者のほか環境保全に取り組む大手企業も考えられる。人口減少に伴い不在地主が増加傾向にあるが、加子母地区は森林組合による管理体制が整っているため、他地区と比較して売買しやすい市場環境にある。立木の状況により取引総額に大きなバラツキがあり、中心価格帯の把握が困難である。								
(7) ⑤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業地であり、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、木材価格は若干の上昇が見られるものの、未だピーク時の 3 割以下の水準であり、収益価格はマイナスとなった。本件比準価格は、価格牽連性の強い東濃檜の生産地である各地の事例を採用しており高い説得力を有しているため、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) ⑥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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通 自然 宅地化 行政 その他	
(9) ⑦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] 公共施設の木造化やバイオマス発電による低質材の需要増大等も見られるが、依然山元の林業経営は厳しい状況である。					
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 48,000 円/10a			[地域要因] 大きな変動はないが、人口減少、高齢化による林業従事者の減少傾向が続いている。					
	② 変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	年間 -2.1 %								

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 日 提出
岐阜(林) - 11 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)	-11	岐阜県	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印
鑑定評価額	1,870,000 円		10a当たりの価格	783,000 円/10a

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	8.0 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	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 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	
近隣地域	(2) 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 市道 4.5 m	交通 恵那駅 南 2.7 km	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	周辺の丘陵地には住宅団地も存し、国道 19 号南側の正家地区では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、概ね現状維持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	783,000 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、岐阜県の東部、J R 中央本線・国道 19 号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。需要者は宅地化などを意図する開発業者が想定されるが、当該地区にあっ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、短期的には安定の様相だが、長期的にはヒノキの下落傾向が続いているため、林業者による林地需要は減退している。また、売買価格は取引に至る事情により、単価的なバラツキが大きい。							
(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、収益還元法は長期的な想定が困難である事に加えて、ヒノキの価格低迷を反映してマイナスとな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られ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、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) 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 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 800,000 円/10a		③ 変動状況 形成要因の	【一般的要因】 恵那市の人口は引き続き減少し、高齢化も進展しているため、丘陵地の開発動向は強くない。木材市況は、低位横ばい状態にある。				
	②変動率			【地域要因】 概ね静態的に推移している。				
	年間	-2.1 %		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 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	2,100,000 円	10a 当たりの価格	241,000 円/10a
-------	-------------	------------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 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	241,000 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が中心である。杉、檜等の木材価格は低迷が続き、少子高齢化、人口減少により、木材需要は減少傾向にある。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、現実の取引価格を基礎としており、実証的である。本件については、本巣市及び周辺市町の事例を採用して求めたもので、信頼性が高い。収益価格については、木材価格の低迷等による厳しい林業経営の実態を反映し、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、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	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
(9) 対象基準地から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】 木材価格の低迷、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 checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 250,000 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	-3.6 %						