

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16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	株式会社ライン不動産鑑定所		
岐阜(林) - 1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄	印	

鑑定評価額	8,210,000 円	10a当たりの価格	780,000 円/10a
-------	-------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	14.0 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	多治見市三の倉町中洞180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 100m、西 200m、南 200m、北 50m							
	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	4m 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	780,000 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、多治見市内の事例資料が不足している為価格牽連性の強い近隣市町の事例収集に努め、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		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。					
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 800,000 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	-2.5 %							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16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	清水不動産鑑定合同会社
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	169,000 円	10a当たりの価格	47,000 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 10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

(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620m、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	道路	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
	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	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) 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。当地域は雪が多いため、ヒノキよりも杉の人工林が多い。杉については販路が比較的安定しているものの、価格に転嫁し得る水準には至っておらず厳しい経営が続いている。従って山林取引では素地に価値を見出しにくく、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は困難な状況にある。								
(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 48,700 円/10a		③ 変動状況 形成要因の	【一般的要因】 飛騨市全体の山林取引は、依然として件数、規模共に減少している。					
	② 変動率 年間 -3.5 %			【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。					

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16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分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二	印	
鑑定評価額	703,000 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 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	6.7 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	郡上市高鷲町鷲見字笠屋作552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 400m、西 250m、南 300m、北 300m							
	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	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	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	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	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。郡上市は地縁の選好性が強い、需要者の中心は、地元の実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	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 形成要因の	【一般的要因】 景気は回復基調にあるが、郡上市の山林において地価は下落傾向にある。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 210,000 円/10a			【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。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	年間	-4.8 %							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16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	934,000 円	10a当たりの価格	450,000 円/10a
-------	-----------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	8.4 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	瑞浪市日吉町字太島6537番2				②地積 (㎡)	2,076		
	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)	標高約480m、約25度の南東向傾斜地で、檜、杉の人工林地域	公道隣接 0m	5.4m市道	釜戸 8km	北野集落 500m	⑩地域の特性 農村林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 150m、南 180m、北 180m							
	②標準的規模等	規模 2,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形、方位・傾斜度(南東)向 25°							
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 路	5.4m市道	交通 施設	釜戸駅 北西 8km	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。また、近隣地域周辺は宅地転用需要が殆どなく、林業を目的とする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) 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	450,000 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都市部や農村部近郊の林地地域である。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、又は林業経営を目的とする事業者が考えられる。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を占める。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) 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いため、林業を前提とした収益モデルの想定が極めて困難である。このため、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	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			
(9) 対象基準地の前年	① 対象基準地の検討		③ 価格変動状況要因	【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、林業経営を目的とする需要も低迷している。					
	<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】 周辺の集落地域を含め、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。					
	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（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16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	3,600,000 円	10a当たりの価格	1,320,000 円/10a
-------	-------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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1376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) 「地森計」
	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	1,320,000 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。周辺に山林が多く残る地域であることから、主たる需要層は利便性、宅地化の難易を重視する企業、近隣で山林の併合を目的とする地主であり、近隣にて工場を稼働させている企業、隣地の山林所有者等の需要が中心となる。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	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) 秤量的検討が可能である 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/㎡)	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 変動状況要因の	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,350,000 円/10a	【一般的要因】 市街地近郊は、工業地として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。 【地域要因】 開発動向、基盤整備の動向は中心部においては活発であるが、周辺地域は小康状態であり、地域要因に特に大きな変化は見られない。 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。
	② 変動率			
	年間		-2.2 %	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16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	1,860,000 円	10a当たりの価格	897,000 円/10a
-------	-------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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

(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430m、約13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 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	倉庫及び産業廃棄物処理場が点在する地域であったが、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	897,000 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、隣接瑞浪市、多治見市及び可児市市内の都市近郊林地及び農村林地を包含する郊外の林地地域である。需要者の中心は、太陽光事業者のほか、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、取引当事者の属性で、取引総額が異なり、区々で、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立できず、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	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		
(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】 安価な外国からの輸入材の増加から、現在では、反転して、良質な国内材は、アジアを中心とした輸出増加に転じつつある。						
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 914,000 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ほか、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	-1.9 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16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	187,000 円	10a当たりの価格	41,400 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	2.5 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		
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3.6m	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	41,400 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	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、下呂市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。							

(8) 秤量的検討が可能である 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/㎡)	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 42,800 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	-3.3 %	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16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	有限会社トヨタカンテイ
岐阜(林)	-8	岐阜県	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一

鑑定評価額	332,000 円	10a当たりの価格	63,200 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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

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3888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	
近隣地域	(2) ①範囲	東 200 m、西 200 m、南 300 m、北 0 m						
	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 2.5m、林道	交通 関ヶ原駅 南西方 6.9km	施設	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	63,200 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エコ経営者である。当地域は、杉・檜等からなる人工林地であるが、長期にわたる木材価格の下落や後継者不足等から、林業経営は厳しい状況が続いており、林地の需給関係も下落傾向で推移している。取引事例が少なく、取引事情も様々であり、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るが、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択しており、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) 公示価格を標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	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 形成要因の	【一般的要因】 長期にわたり下落してきた木材価格は、近年はやや落ち着きを見せているが、担い手不足等から林業経営は依然として厳しい。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 65,400 円/10a			【地域要因】 地域要因は静態的で、特段の変動はない。				
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。				
	年間	-3.4 %						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16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	524,000 円	10a当たりの価格	53,200 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	4.1 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	高山市塩屋町1684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	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 300m、西 100m、南 100m、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(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	3m林道	交通施設	高山駅 東方 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	53,200 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、松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。								
(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	[] / 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	① 対象基準地の検討		③ 価変動状況要因の	【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 55,500 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	-4.1 %							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16日 提出
岐阜(林) - 10 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	渡邊カンテイ事務所
岐阜(林) - 10	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀 印

鑑定評価額	170,000 円	10a当たりの価格	46,200 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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 末舗装林道	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 m 林道	交通 中津川駅 北西 33.4km	法令 規制	「都計外」 「地森計」	
	④地域要因の将来予測	加子母地区は、国土調査の実施や作業道整備の充実等により林業基盤の優位性を有しているが、後継者のいない兼業林家も多く、今後益々森林組合や地元林業関連企業による森林管理が重要性を増していくものと予測する。						
(3) ①最も有効使用の判定	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	46,200 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り、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。主な需要者は、地元林業経営者や素材生産者である。加子母地区においても人口の高齢化に伴い、後継者不在の兼業林家等による山林売却が増加しているが、地元森林組合や地元大手企業が山林流通の受け皿となり、比較的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バラツキがあり、中心価格帯の把握は難しい状況である。							
(7) ⑤試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	加子母地区は山間の林地地域であり、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。長期的な国産材の価格下落や行政の施策により、国産材利用は増加しているものの、山元の素材価格は依然低水準であり、厳しい林業経営が続いているため、収益価格を試算できなかった。本件では、価格牽連性の強い東濃檜の産地の事例を採用した結果、説得力の高い比準価格を得られたことから、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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	地域要因 交通 自然 宅地化 行政 その他
	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(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		[一般的要因] 木材の製品価格は平成 2 4 年を底にやや持ち直しの動きも見られるが、素材価格は依然下落基調にあり、林業経営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 47,000 円/10a				[地域要因] 特段大きな変動はないが、依然、市内の林業就業者や木材・製材業者は減少傾向にある。			
	② 変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	年間 -1.7 %							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16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	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	1,820,000 円	10a当たりの価格	762,000 円/10a
-------	-------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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

(1) 基準地	①所在及び地番	恵那市長島町正家字大洞129番12				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	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 70m、西 70m、南 100m、北 100m						
	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4.5m 路	交通 恵那駅 南 2.7km 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が存し、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ない。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	762,000 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、ヒノキの長期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、価格のバラツキは大きい。							
(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、ヒノキとスギの価格差が縮小、ヒノキの価格低迷を反映して試算マイナスとなるため適用しなかった。他方、比準価格は、地域の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、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
	-	[] / 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					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 783,000 円/10a							
	②変動率							
	年間 -2.7 %		【一般的要因】 恵那市の人口は引き続き減少し、高齢化も進展しており、丘陵地の開発動向は強くない。木材市況は、ヒノキを中心に低迷状態にある。 【地域要因】 概ね静態的に推移している。 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16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	2,020,000 円	10a当たりの価格	232,000 円/10a
-------	-------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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

(1) 基準地	①所在及び地番	本巣市神海字岩洞218番11				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 神海駅 南東方 2.6km	施設	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 232,000 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いており、小規模、零細経営が多く、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、本巣市及び周辺市町の事例を採用して試算しており、実証的である。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、本件は信頼性が高い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を規準	<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
	-	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 対象基準地の前年の検計	①対象基準地の検計		③ 変動状況要因の					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 241,000 円/10a		【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。 【地域要因】 地域要因に目立った変動は認められない。 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	②変動率							
	年間 -3.7%							