

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 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	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) - 1	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	1,930,000 円	10a当たりの価格	222,000 円/10a
-------	-------------	-----------	---------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 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 神海駅 南東方 2.6km	施設	法令 規制	「都計外」 「地森計」	
(3) 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) ④最有効使用の判定	用材林地					(4) ④対象基準地の個別的要因	ない		
(5) ⑤鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			222,000 円/10a				
	控除法	控除後価格			/ 円/10a				
	収益還元法	収益価格			/ 円/10a				
(6) 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が、小規模、零細経営が多く、高齢化、後継者問題等もあり、林業従事者数は減少傾向にある。立木の売却のみでは育成コストを賄うのが難しい状況にあり、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) 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、本巣市及び周辺市の事例を採用して試算したが、実証的で信頼性が高い。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るため、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	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100					

(9) ⑧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] 新型コロナウイルス感染症の影響により、木材需要に先行き不透明感がある。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 232,000 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	-4.3 %							

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 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	中部圏不動産鑑定所（有）
岐阜(林) - 2	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	1,760,000 円	10a 当たりの価格	738,000 円/10a
-------	-------------	------------	---------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 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	標高 360 m、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	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 90 m、西 70 m、南 80 m、北 150 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	738,000 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 JR 中央本線沿線の林地地域である。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ここ数年間は安定の様相だが、ヒノキの長期下落傾向が続いている。そして、新型コロナウイルスによる住宅着工戸数減少の影響なども、今後は顕在化する懸念があり林業者による需要は弱い。また、売買価格は取引動機等により、取引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、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	地域要因
	公示価格	円/㎡ [ 100 ]	[ 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】 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はない。木材市況は、ヒノキを中心に低迷状態にある。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 762,000 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	-3.1 %							

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2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	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	668,000 円		10a 当たりの価格	190,000 円/10a		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路線価	[令和 2年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	6.6 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	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 8 1 0 m、約 2 0 度の北向傾斜地で、人工杉、雑木の混合林地地域	公道隣接 0m	7m 県道	北濃 12km	中村 1.1km	⑩地域の特性 農村林地		
近隣地域	(2) 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	7 m 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	190,000 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】 景気はやや低迷しており、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 200,000 円/10a			【地域要因】 地価の下落傾向は依然として続いており、その他は特段の変動要因は認められない。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	年間	-5.0 %							

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 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	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) - 4	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	503,000 円	10a 当たりの価格	51,100 円/10a
-------	-----------	------------	--------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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 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	20年から30年生の杉、 桧の人工林地域	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	特にない。	道 路	3 m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	51,100 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、資産保有や趣味を目的とする個人需要者が主体となる。自然志向や温暖化ガスの問題を背景に、森林保全の意識が高まっており、森林管理や所有者不明土地防止目的の取引も散見される。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 変動状況要因の	■ 前年基準地 □ 新規	【一般的要因】	木材の国内生産量は増加、木材自給率は上昇していたが、新型コロナウイルスの影響により建設の中止、延期が相次ぎ、木材在庫が増加している。
	前年標準価格		53,200 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	-3.9 %			

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 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	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	3,490,000 円	10a 当たりの価格	1,280,000 円/10a
-------	-------------	------------	-----------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	50.0 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) 「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	1,280,000 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) 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 価格変動要因	【一般的要因】 市街地外縁部に大規模な工場も点在しており、価格時点においては影響はさほど見受けられないが、新型コロナウイルスの影響が見え隠れする。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,320,000 円/10a			【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。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	年間 -3.0 %								

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2 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	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	1,820,000 円	10a当たりの価格	877,000 円/10a
-------	-------------	-----------	---------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 29 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 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 450m、西 150m、南 200m、北 200m						
	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 土岐市駅 南 11km	法令 規制	(都) 「地森計」	
	④地域要因の将来予測	近くに産業廃棄物処理場が認められる地域であり、近年は、太陽光関連施設敷地としての取引も散見される。						
(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	877,000 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、中津川市及び恵那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、太陽光事業者を中心に、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、取引当事者の属性、規模及び利用目的により、取引総額が区々で、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	収益価格であるが、補助金無しには林業経営が成立せず、また、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、隣接市の事例を広域的に収集選択し、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、基準地の存する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	① 対象基準地の検討		③ 変動形成要因の	【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。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 897,000 円/10a			【地域要因】 価格形成に影響を与える地域要因の変化は別段見られない。				
	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（令和 2 年地価調査）

令和 2 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	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	181,000 円	10a 当たりの価格	40,000 円/10a
-------	-----------	------------	--------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 2 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

(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		
(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	40,000 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	通常の林業生産活動が可能な範囲内を念頭に、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。作業道の敷設や間伐の励行等への補助政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。林地の売買価格水準は、30~45 円/㎡前後であるが、一部宅地化の影響の強い取引については、70 円/㎡弱の事例もみられた。								
(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) 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	地域要因
	公示価格	[ ] / 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 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。
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 41,400 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	-3.4 %		

# 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2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	提出先	所属分科会名	業者名	オオタカンテイ
岐阜(林) - 8	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一 <span style="float: right;">印</span>

鑑定評価額	320,000 円	10a当たりの価格	60,800 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 14日	(6) 路線価	[令和 2年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 24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

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	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	道 2.5m、林道	交通 関ヶ原駅 南西方 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等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) ①最有効使用の判定	杉、檜等の人工林地				(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	60,800 円/10a					
	控除法	控除後価格	/ 円/10a					
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a					
(6) ④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林業経営者である。当地域は、杉・檜等からなる人工林地地域であるが、長期にわたる木材価格の下落や後継者不足のほか、新型コロナウイルス感染症による影響から、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、取引事情等も様々であり、中心価格帯を見いだすことはできなかった。							
(7) ⑤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地域であるが、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 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 63,200 円/10a		③ 価格変動形成要因の	【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。				
	② 変動率			【地域要因】 地域要因は静態的で、特段の変動はない。				
	年間	-3.8 %		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。				