

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 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 | 杉山不動産鑑定 |
| 岐阜(林) - 1 | 岐阜県 | 岐阜第 3 | 氏名 | 不動産鑑定士 杉山 淳 印 |

| | | | |
|-------|-------------|------------|---------------|
| 鑑定評価額 | 1,870,000 円 | 10a 当たりの価格 | 215,000 円/10a |
|-------|-------------|------------|---------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--|-----------|-----------------|---------|-------------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 3 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 3 年 7 月 12 日 | (6) 路線価 | [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 3 年 6 月 21 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 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 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 | 215,000 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、不動産業者など様々である。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。世界的な木材価格の高騰により、木材が不足しているが現在のところ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、本巣市及び周辺市町の事例を採用して試算しており、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、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) 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 | | | 地域要因 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】 世界的な木材価格の高騰により、木材が不足している。県内においても需給のバランスに影響がでることが懸念される。 | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 222,000 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 | -3.2 % | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 20 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 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 1,710,000 円 | 10a当たりの価格 | 717,000 円/10a |
|-------|-------------|-----------|---------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--|-----------|-----------------|---------|-------------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 3 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 3 年 7 月 12 日 | (6) 路線価 | [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 3 年 6 月 29 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 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 | 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 |
| (2) 近隣地域 | 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 2.7 km 法令 規制 (都) 「地森計」 砂防指定地 |
| | ④地域要因の将来予測 | 市街地の比較的近くに所在する静態的地域で、別荘地への転用も困難な地域である。特に具体的な宅地化の動向はなく、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 | | | | | | (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 | 717,000 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、岐阜県の東部のJR中央本線沿線の林地地域、具体的には、恵那市を中心に、瑞浪市、中津川市及び土岐市等である。需要者の中心は、宅地化を前提とした開発業者が想起されるが、別荘地を含めて、開発需要は見られない。一方、木材市場の動向は安定推移してきたが、欧米の木材需要の高まりから、輸入材の量は減少している。国内材は千載一遇の機会であるが、国内材は供給不足である。売買価格は取引動機等により、取引価格の幅は大きい。 | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由 | 補助金無しには林業経営が成立できず、周辺環境から控除法はなじまず、本件においても収益価格は、マイナスの試算が想定される。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、比準価格の決定に際しても、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、林地の地価体系、過去からの時系列的推移等を勘案、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | |
| (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] | | 地域要因 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 738,000 円/10a | | ③ 価格変動状況要因の | 【一般的要因】 欧米の木材市場の品薄状態が、国内木材市場にウッドショック現象を招きさせた。一方、国内は、林業従事者の減少、高齢化が常態化。 | | | |
| | ② 変動率 | | | 【地域要因】 宅地への転用は困難で、概ね静態的に推移している。 | | | |
| | 年間 -2.8 % | | | 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。 | | | |

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 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 | インティ不動産鑑定 |
| 岐阜(林) - 3 | 岐阜県 | 岐阜第 2 分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 田内 淳 印 |

| | | | |
|-------|-----------|------------|---------------|
| 鑑定評価額 | 651,000 円 | 10a 当たりの価格 | 185,000 円/10a |
|-------|-----------|------------|---------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--|-----------|-----------------|---------|----------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 3 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 3 年 7 月 14 日 | (6) 路線価 | [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 3 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 | 185,000 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、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) 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 変動状況要因の | 【一般的要因】 ウッドショックにより輸入木材価格は高騰しているが、国内産の価格では勝負にならない。 | | | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 190,000 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 | -2.6 % | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 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 | 485,000 円 | 10a 当たりの価格 | 49,300 円/10a |
|-------|-----------|------------|--------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--|-----------|-----------------|---------|----------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 3 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 3 年 7 月 12 日 | (6) 路線価 | [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 3 年 7 月 3 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 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 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、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 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、木材関連業における慢性的な人手不足、後継者不足等により、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 | 49,300 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。当地域は杉、松等が混在する林業本場林地地域であるが、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。新型コロナの影響により木材価格が高騰しているが、木材関連業における慢性的な人手不足は深刻で、林地の需要はこれまでと変わらず減退傾向にあり、林地価格上昇の局面には至っていない。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 | 本件においては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。また、宅地開発の見込みもなく、控除法の適用も見送ったため、比準価格のみを得た。比準価格は市場性を反映しており、実証性に優れている。比準に際しては高山市内の代替性の高い事例を複数採用しており、説得力の高い価格が得られた。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 | ① 対象基準地の検討 | | ③ 変動状況要因の | 【一般的要因】 木材の国内生産量は近年、増加傾向にある。新型コロナの影響により輸入木材が不足しており、木材価格が高騰している。 | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 51,100 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 | -3.5 % | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 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 | 前田不動産鑑定合同会社 |
| 岐阜(林) - 5 | 岐阜県 | 岐阜第 1 | 氏名 | 不動産鑑定士 前田 和彦 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-----------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 3,400,000 円 | 10a当たりの価格 | 1,250,000 円/10a |
|-------|-------------|-----------|-----------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--|-----------|-----------------|---------|----------------------|--------|
| (1) 価格時点 | 令和 3 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 3 年 7 月 12 日 | (6) 路線価 | [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 3 年 6 月 22 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 48.0 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 | 美濃加茂市蜂屋町上蜂屋字谷 6 8 0 番 1 外 | | | | ②地積 (㎡) | 2,720 | | |
| | 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) | 周縁にゴルフ場が見られる山間集落に近い地域 | 人力 50m | 2.7m市道 | 美濃太田 4.8km | 広橋 150m | ⑩地域の特性 都市近郊林地 | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 30 m、南 100 m、北 10 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 25° | | | | | | | |
| | ③地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 道 路 | 2.7 m市道 | 交通 施設 | 美濃太田駅北 4.9km | 法令 規制 | 対象基準地と同じ |
| | ④地域要因の将来予測 | レジャー・娯楽関連の需要期待はしぼんでいるが、再生可能エネルギーを含む脱炭素社会のコンテクストなどで用途潜在性を維持するとみられる。地価は下落が続くと予測する。 | | | | | | | |
| (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 | 1,250,000 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 | 同一需給圏は美濃加茂市を中心に岐阜県南部の広域に及ぶと判定する。都市近郊林地の転用目的は娯楽施設等の開発型から、天然資源の利活用、防災事業を含む環境分野に重心が移りつつあり、需要動機、需要層の多様化が認められる。現況林地の取引は依然として閑散としているが、集落地域周縁の里山では太陽光発電用地への転用が継起しており、エネルギー政策も絡む事業採算性が現況種別横断的な用地取得の相場形成に影響を与えている。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は価格牽連性が強いエリアで1年以内に生じた3事例を採用し、市場実態が投影された価格が得られたと判断する。控除法及び収益還元法は非適用であるが、取引事例比較法の試算過程では、用途転換の蓋然性、林業経営等の因子も包摂した要因比較に留意した。以上により、比準価格に対象基準地相応の評価至当性を認め、上記のとお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 |
| | 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 対象基準地の検計 | <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〕 | 中長期事業となる第1次産業用途の林地需要は依然として停滞。ウッドショックに伴う材価高騰も一過性市況の見立てが支配的で反応薄。 |
| | ② 変動率 | | | 〔地域要因〕 | | 太陽光関連の需要は買取価格の引き下げで一服感が出ているが、機器・装置を含めて事業採算がとれる廉価用地の物色は続いている。 | |
| | 年間 | % | | 〔個別的要因〕 | | 個別的要因に変動はない。 | |

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 20 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 印 |

| | | | |
|-------|-------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 1,780,000 円 | 10a当たりの価格 | 860,000 円/10a |
|-------|-------------|-----------|---------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--|-----------|-----------------|---------|-------------------------|--------|
| (1) 価格時点 | 令和 3 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 3 年 7 月 14 日 | (6) 路線価 | [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 3 年 7 月 1 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

| | | | | | | | | | |
|--------------------------|--|---|-------------------|---|-------------|--------------------|---|--------------------------------------|------------------|
| 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、松) | 標高約 43.0m、約 13 度の南傾斜地で、人工檜と雑木の混合林地 | 公道隣接 60m | 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 200 m、西 250 m、南 50 m、北 100 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 | (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、太陽光関連施設用地としての取引量も散見され、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 | 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 | 860,000 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、J R 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も一応想定されるが、むしろ準宅地的な利用や太陽光用地等の需要が見込まれる。他方木材市場の動向は、短期的には品薄状態で高騰の様相だが、ヒノキの長期下落傾向が続いている。そして、新型コロナ収束後の市況は不透明である。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、長期的な意味での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 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 | ① 対象基準地の検討 | | ③ 変動状況要因の | 【一般的要因】 中期的な林業復興には至っていないが短期的には経済回復期の需給関係の変化(ウッドショック)の影響もみられる。 | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 877,000 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、多様な用途の利用変化は散見される。 | | | | | |
| | 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 3 年地価調査）

令和 3 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 | 端元不動産鑑定事務所 |
| 岐阜(林) - 7 | 岐阜県 | 第二分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 端元 常真 印 |

| | | | |
|-------|-----------|-----------|--------------|
| 鑑定評価額 | 176,000 円 | 10a当たりの価格 | 39,000 円/10a |
|-------|-----------|-----------|--------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--|-----------|-----------------|---------|----------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 3 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 3 年 7 月 12 日 | (6) 路線価 | [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 3 年 7 月 9 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 2.4 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 | 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 0.8km | ⑩地域の特性 林業本場林地 | | | |
| 近隣地域 | (2) 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 | 周辺市街地に比較的近接した人工林地域であるが、旧金山町は、人口減少及び高齢化が加速する状況にある。林業においては、担い手の減少により管理が困難となり、未整備の山林が増加してきている。 | | | | | | | | |
| (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 | 39,000 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、下呂市及びその周辺市町村に所在する林地地域である。主な市場参加者は、地縁性のある林業経営者等を中心に、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、30～50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 | 林業経営の困難性が懸念される中、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、所在地の立地条件等も考慮して、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) 対象基準地からの前年標準価格からの検討 | ① 対象基準地の検討 | ③ 価変動形成要因の | 【一般的要因】 新型コロナの影響により、生産活動等に弱い動きがみられるものの、持ち直しているが、雇用情勢は弱い動きが続いている。 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 40,000 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 | -2.5 % | |

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 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 印 |

| | | | |
|-------|-----------|-----------|--------------|
| 鑑定評価額 | 311,000 円 | 10a当たりの価格 | 59,100 円/10a |
|-------|-----------|-----------|--------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--|-----------|-----------------|---------|----------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 3 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 3 年 7 月 10 日 | (6) 路線価 | [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 3 年 6 月 21 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 | 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域である。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 | 59,100 円/10a | | | | | |
| | 控除法 | 控除後価格 | / 円/10a | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/10a | | | | | |
| (6) 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。昨今の木材価格の高騰により、先行きに対する見通しは若干改善されたものの、林業経営は依然として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 60,800 円/10a | | ③ 価変動形成要因の | 【一般的要因】 木材価格高騰により、先行きへの若干の明るさはあるが、林業の低収益性や担い手不足等の問題もあり、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 | -2.8 % | | 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。 | | | | |