

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 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	1,770,000 円		10a当たりの価格	203,000 円/10a

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 20 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 5.7m市道	交通 神海駅南東方 2.6km	施設	法令 都計外地森計	規制
	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	203,000 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。木材価格は概ね横ばいの状況であるが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	① 対象基準地の検計 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 206,000 円/10a		③ 価動形成要因の	【一般的要因】 木材価格は概ね横ばいの状況である。戸建住宅需要の不振が影響している。				
	② 変動率			【地域要因】 地域要因に目立った変動は認められない。				
	年間	-1.5 %		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 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	1,610,000 円	10a当たりの価格	672,000 円/10a
-------	-------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	6.9 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

(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		
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 70m、南 80m、北 150m							
	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 4.5m	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	中心市街地に比較的近いが、具体的な宅地化の動向の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ある。現状維持的に推移、地価は弱含み傾向にある。							
(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	672,000 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、東濃地方を中心に、中濃地方も含む広域で、具体的には、恵那市を主に、土岐市、及び中津川市等内の林地地域である。需要者は、本来、宅地化を前提とした開発業者を主として、太陽光施設転用の開発業者を含む。安定的に推移していた木材市場であるが、ウッドショック、ウクライナによる戦火の長期化等、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から、取引価格の幅は大きく、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	補助金前提無しには林業経営が成立できず、周辺環境から控除法は不相当で、本件において、収益価格は、マイナスの試算が想定され、その適用を断念した。他方、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、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	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】 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。					
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 686,000 円/10a			【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。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	年間	-2.0 %							

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 19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

鑑定評価額	612,000 円	10a 当たりの価格	174,000 円/10a
-------	-----------	------------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 16日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	6.3 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		7m 県道	北濃 12km		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	174,000 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	① 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	【一般的要因】 林業は依然低迷している。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 177,000 円/10a			【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			【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 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 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	452,000 円	10a当たりの価格	45,900 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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

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)	標高約 6 4 0 m、杉、桧を中心とした西傾斜の人工林地	集材機 0m	3m林道	高山 7km	塩屋町 0.8km	⑩地域の特性 林業本場林地		
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 路	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	当該地域は集落に比較的近い、人工林地である。木材輸入量が減少しており、国産材の需要が高まりつつあることから、山林素地についても大きな下落はないとみる。							
(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	45,900 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森林を資産保有する個人が中心。木材価格はウッドショック前と比べると依然高止まりしているが、林業経営を取り巻く環境は依然厳しい状況が続いている。但し、総額から見た値頃感もあって、資産保有や資産活用を含め、一定の取引件数は維持している。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、当該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	[] / 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] 令和 5 年の県内における木造住宅の着工件数は前年比 1.3% の減少となった。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 46,900 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	-2.1 %							

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 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	氏名	不動産鑑定士 安藤一成
鑑定評価額	1,660,000 円		10a当たりの価格	1,200,000 円/10a

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 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

基準地	(1) ①所在及び地番	美濃加茂市蜂屋町中蜂屋字南洞 1 9 9 8 番外				②地積 (㎡)	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	⑩地域の特性 都市近郊林地	
近隣地域	(2) ①範囲	東 0 m、西 0 m、南 0 m、北 0 m						
	②標準的規模等	規模 2,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (北西) 向 20°						
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 6.0 m市道	交通 美濃太田駅北 4.7km	法令 対象基準地と同じ	規制	
	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	1,200,000 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、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ち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おり、今日、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) 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	地域要因
	公示価格	[] / 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 対象基準地の検計		③ 変動状況要因の	【一般的要因】 木材価格は落ち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。				
	<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】 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。				
	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 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 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	1,660,000 円	10a当たりの価格	800,000 円/10a
-------	-------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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、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地域	市道 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	
(2) 近隣地域	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 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、山林からの転用が徐々に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 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、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渦以前よりはやや高くなったが、林業経営は依然厳しい状況が続いており、本来的な林業目的の取引は少ない。現状での都市近郊山林の売買価格は、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) 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、現状の原木市場の価格水準では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 820,000 円/10a	【一般的要因】 土岐市の人口減少は続いている。木材価格は落ち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。
	②変動率		年間 -2.4 %	【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。
				【個別的要因】 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 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

鑑定評価額	165,000 円	10a当たりの価格	36,500 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 20 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

(1) 基準地	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		3.6m林道	飛騨金山 3.3km		⑩地域の特性 林業本場林地		
(2) 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	道路	林道 3.6 m	交通施設	飛騨金山駅西 3.3km	法令規制	都計外地森計
	④地域要因の将来予測	周辺市街地からは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する傾向にある。							
(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	36,500 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、下呂市及びその周辺市町村に位置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、60円/㎡弱の事例も散見される。								
(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 37,500 円/10a	[一般的要因] 雇用、所得環境が改善する下で、緩やかな回復が続くことが期待されるが、回復に向けた動きに一服感がみられる。
	② 変動率		[地域要因] 特にない。	
	年間		-2.7 %	[個別的要因] 特にない。

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 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	292,000 円	10a当たりの価格	55,600 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 26 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

(1) 基準地	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	
(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 ㎡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 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、間伐等維持管理の状態は比較的良好と見られる。但し、林業従事者の高齢化・担い手不足から林業経営は厳しい状況が続いており、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	55,600 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	同一需給圏は関ヶ原町を中心とする西濃地区の人工林地地域と見られる。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巻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。関ヶ原町内において先進的な林業経営は特段見られず、山林取引は立木に着目して行われるのが通常である。したがって、立木を除いた林地価格については当面下落基調が続くと思われる。							
(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・選択して対応に精度を有する比準価格を求めた。なお、近隣地域は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、収益還元法も適用しなかった。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量した上で、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	[] / 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 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 56,600 円/10a		③ 価格変動状況要因の	【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として厳しい。				
	② 変動率			【地域要因】 特段の変動要因は見当たらず、林業本場林地地域として静的に推移している。				
	年間 -1.8 %			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。				