

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 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	不動産鑑定士 伊藤事務所
岐阜(林)－ 1	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏

鑑定評価額	1,730,000 円	10a当たりの価格	198,000 円／10a
-------	-------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 6 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
					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

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						
		用材林地（杉、檜）	標高 1 5 0 m、約 2 5 度の南向傾斜地で、杉、檜の人工林地域				5.7m市道		神海		神海		都計外地森計						
近隣地域									2.6km		1.5km		⑩地域的特性		農村林地				
	(2)	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 300 m																
		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	特になし			道	5.7m市道		交通施設	神海駅南東 2.6km			法令規制	都計外地森計				
	④地域要因の将来予測	杉、檜を中心とした農村林地地域であるが、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 198,000 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		同一需給圏は西濃圏を中心とした農村林地地域及び山林奥地林地地域。主たる需要者は圏内の林業経営者や法人、個人等である。木材価格の一時的の高騰も落ち着き、安定的な上昇へと期待される状況下にあるが、輸送費の高騰や円安の影響等に加え、林業経営者の減少、高齢化等による慢性的な問題もあり、木材市況は不安定な状況が続いている。なお林業経営に伴う取引は少なく、規模や個別の事情等様々であるため、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		木材市況の低迷、諸費用の高騰等から事業収支がマイナスとなるため収益価格の適用は断念した。また控除法についても宅地転換の可能性を見込めないため適用しなかった。比準価格については、本巣市及び周辺町から複数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。よって本件では比準価格を採用し、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)	公示価格を標準とした価格を標準	☐ 秤量的検討が可能である ☒ 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対象基準地の標準価格 (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 [100]		[100]									
(9)	対象基準地からの前年	①対象基準地の検討				③ 価格変動状況要因の	【一般的要因】 木材価格が伸び悩む中、生産コストが上昇傾向にあり、経営体数の減少や高齢化等、厳しい経営環境が続いている。												
		■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 200,000 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 -1.0 %																	

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14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	インティ不動産鑑定
岐阜(林) 一2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田内淳

鑑定評価額	1,550,000 円	10a当たりの価格	650,000 円/10a
-------	-------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 13日	(6) 路線価	[令和 年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 7月 1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

基準地	①所在地番	恵那市長島町新家字大洞 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3 6 0 m、約1 5 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 0.9km	⑩地域の特性 都市近郊林地		
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 2.7km	法令規制	(都)地森計 砂防指定地
	④地域要因の将来予測	恵那市街地に比較的近接しているが、宅地化の影響の見え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、現状維持的に推移、地価は弱含み傾向を予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	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		650,000 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、東濃地方の各市に所在する地域で、具体的には、恵那市を主に、中津川市、多治見市及び土岐市内等の林地地域である。需要者中心は、宅地化を前提とした開発業者で、太陽光施設転用の開発業者も包含する。木材市場は長期的には安定的であったが、ウッドショック及び世界各地の戦火の長期化等、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により、取引価格の幅は大きく変動、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	補助金前提とした林業経営しか成り立たず、周辺環境から控除法は不適當で、本件において、収益価格は、マイナスの試算が想定され、収益還元法を非適用とした。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、比準価格の決定時も、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を規準	☐ 秤量的検討が可能である ☒ 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 [100]	[100]					
(9) 対象基準地からの検討	①対象基準地の検討 ☒ 前年基準地 ☐ 新規 前年標準価格 660,000 円／10a		③ 変動形成要因の	〔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。また、新築住宅の着工減による木材需要の減少が懸念される。						
	②変動率			〔地域要因〕 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。						
	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 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 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	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二

鑑定評価額	584,000 円	10aあたりの価格	166,000 円/10a
-------	-----------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	6.1 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

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				
	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			7m県道	北濃	12km	都計外地森計				
近隣地域	⑩地域の特性	農村林地										
	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 路	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		166,000 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) 公示価格を標準とした価格を標準	☐ 秤量的検討が可能である ☒ 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対象基準地の標準価格 (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 [100]	[100]							
(9) 対象基準地からの前年	①対象基準地の検討 ☒ 前年基準地 ☐ 新規 前年標準価格 170,000 円／10a			③ 変動状況要因の	〔一般的要因〕 林業は依然低迷している。							
	②変動率				〔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。							
	年間 -2.4 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 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	430,000 円	10a当たりの価格	43,700 円／10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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域	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	(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 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	当地域は集落に比較的近い人工林地である。国産材に対する一定の需要は認められるものの、建築費の高騰で、住宅着工件数は大幅に減少しており、こうした動きは山林素地にも少なからず影響はあると見る。								
(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		43,700 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資産として山林を保有する個人が中心。資産保有や資産活用を目的とした一定の取引は見られるものの、建物価格高騰の影響もあって、木造住宅の着工件数は大きく落ち込んでおり、林業経営を取り巻く環境も依然厳しい状況が続いている。林地取引は、画地の規模や立木の生育状況等により、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、依然として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。								
公示価格を標準とした価格	☐ 秤量的検討が可能である ☒ 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 []	[100] 100					
(9) 対象基準地からの前年標準価格からの前年	①対象基準地の検討 ☒ 前年基準地 ☐ 新規 前年標準価格 44,800 円／10a		③ 価格変動要因	〔一般的要因〕 令和 7 年度 (令和 7 年 4 月～令和 8 年 3 月) の県全体の木造住宅の新設着工件数は、前年比 1 2 . 5 % の減少となった。						
	②変動率			〔地域要因〕 地価に大きな変動を与えるような要因は認められない。						
	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（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
岐阜(林)ー 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)ー 5	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦

鑑定評価額	1, 600, 000 円	10a当たりの価格	1, 160, 000 円／10a
-------	---------------	-----------	-------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
					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	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 50 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	特にない			道	6.0m市道		交通	美濃太田駅北 4.7km		法令	(都)地森計	
		事項				路			施設			規制		
	④地域要因の将来予測	再生エネルギーなどの環境分野で用途潜在性を備えるが、地価は新分野需要が本格化するまでは下落が続くと予測する。レジャー分野は箱物に動意はないが、コト型のアウトドア需要は点见的に見受けられる。												
(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 1,160,000 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。都市近郊林地の潜在用途は、農工業の関連施設、アウトドアのレジャー分野で単発的な顕在化が認められる。環境分野は太陽光等の再生エネルギーは買取価格の低下、景観問題に加え、施設処分の義務化など参入ハードルが上がっている。近時は脱炭素の啓発がトーンダウンしているが、防災を含む持続可能な社会と森林活用の組み合わせは息の長いテーマになるとみられる。													
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は第1次産業と異なる需要目的から生じた3事例で試算した。控除法及び収益還元法は適用していないが、取引事例比較法では、宅地地域との接近性、自然的条件などの類似性を基礎に、潜在用途の多様性、用途転換の蓋然性を重視しつつ、林業経営面の要素も吟味し、複層的な需要に即応する価格アプローチに努めた。以上により、比準価格に対象基準地相応の評価妥当性を認め、上記のとおりに鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格を標準とした価格を標準	☐ 秤量的検討が可能である ☒ 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 [100]	[100]									
(9) 対象基準地からの前年標準価格からの前年	①対象基準地の検討		③ 価格変動状況形成要因の	【一般的要因】 E S Gに対する世情変化で脱炭素関連の取引・投資は縮小傾向。林業はウッドショックの騰反落を経た材価に反応薄で栽培類も動意なし。										
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 1,180,000 円／10a			【地域要因】 山腹まで登った太陽光物色はバックエンド厳格化で事業所屋根置きなど平地に手戻り。若年層を開拓したゴルフ場は施設拡張には及び腰。										
	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 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 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) ー 6	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝

鑑定評価額	1,600,000 円	10aあたりの価格	773,000 円／10a
-------	-------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	13.0 倍
					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

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 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			
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 路	南 7 m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	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、多用途の転用が徐々に進む可能性の存する地域である。									
(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 773, 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や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、多様な利用目的の需要がみられる。木材の価格はコロナ禍以前よりはやや高くなっているものの、林業経営としては依然として厳しい経済状況が続いており、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、取引目的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		控除法は地域経済事情や基準地の周辺環境からはなじまず、収益還元法は長期的な想定が困難である事に加えて、現状の原木市場の木材価格水準では、なお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。									
公示価格を規準とした価格	☐ 秤量的検討が可能である ☒ 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]	100 [100]	[100] 100						
対象基準地からの検討	①対象基準地の検討 ☒ 前年基準地 ☐ 新規 前年標準価格 785, 000 円／10a			③ 価格形成要因の	〔一般的要因〕 土岐市の人口減少は続いている。木材価格はやや高くなったものの、国内林業の経営環境は依然として厳しい状況である。						
	②変動率				〔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、各種の多様な利用目的の取引は散見される。						
	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 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14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	向川原不動産鑑定士事務所	
岐阜(林)	一7	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 向川原 奈美

鑑定評価額	158,000 円	10a当たりの価格	35,000 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 7月 7日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
					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

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			
	用材林地 (檜)	標高 3 2 0 m、約 2 5 度の北西向傾斜地で檜の人工林地域	林道隣接 0m	2.2m林道	飛騨金山 2.7km	奥金山 1.3km	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 5,000 ㎡程度、 形状 不整形、 方位・傾斜度 (北西) 向 25°								
	③地域的特性	特記事項	特にない。	道 路	林道 2. 2 m	交通 施設	飛騨金山駅西方 2.7km	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、林業の担い手不足や人件費・搬出コストの上昇などにより、林業経営は依然として厳しく、山林の取引は減退傾向にある。								
(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		形状 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 35,000 円／10a			(4) 対象基準地の個別的要因		形状 0.0		
	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の他、資産保有や趣味を目的とする個人需要者も含む。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。当地域は林業本場林地地域であるが、担い手不足や人件費・搬出コストの上昇などにより、林業経営は依然として厳しく、山林の取引は低調で、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	対象基準地に関する市場参加者の関心は生産性・施業性であるが、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。当市場の特性に最も適合した手法は市場の実勢を表す取引事例比較法であり、比準に際しては下呂市内の林業本場林地の事例を採用し、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を規準	☐ 秤量の検討が可能である ☒ 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 [/]	[100 / 100]					
(9) 対象基準地からの前年標準価格からの前年	①対象基準地の検討 ☒ 前年基準地 ☐ 新規 前年標準価格 35,500 円／10a			③ 価格変動要因の形成要因の	〔一般的要因〕 雇用、所得環境の改善や、各種政策効果が緩やかな景気回復を支えることが期待される。					
					〔地域要因〕 地域要因に特段の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 -1.4 %									

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14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) ー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	281,000 円	10a当たりの価格	53,500 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 23日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
					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

基準地	①所在地及び地番	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		
	用材林地（杉、檜）	標高 2 3 0 m、約 3 0 ～ 3 5 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	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 6 0 ～ 1 0 0 年生相当の杉、檜の人工林地域	道 路	2. 5 m、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	当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と思料する。但し林業従事者の高齢化や効率的な林業経営の立ち遅れ等きび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思料する。							
(3) 最も有効使用の判定	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 53,500 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	同一需給圏は関ヶ原町を中心とする西濃地区の人工林地地域である。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。ウッドショックにより惹き起こされた木材価格高騰の影響は限定的で、近時のスギ等国産材の価格動向は振るわない。かつての銘木産地であった今須地区は、林業関係者の高齢化が進み衰退傾向にある。若い林業家の育成、集成材・合板等の多用途利用、大口需要家の開拓など、官民一体となった対応策が急がれるところである。								
(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して、着目すべき価格形成要因を中心に比準して試算価格を求めた。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、基準林地において収益想定を客観的・合理的に行うことが難しいため、収益還元法も適用しなかった。本件では実態を反映した比準価格を標準とし、林産物の市場動向・林地をとりまく諸要因等も考量して、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	☐ 秤量的検討が可能である ☒ 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) 標準価格からの前年対象基準地の前年	①対象基準地の検討 ☒ 前年基準地 ☐ 新規 前年標準価格 54,600 円／10a		③ 価格変動要因の	〔一般的要因〕 ウッドショック後の木材価格は低迷が続き、インフラ整備の遅れや担い手不足など問題は山積したままで林業経営は依然きびしい。					
	②変動率			〔地域要因〕 近隣地域に特段の変動要因は見当たらず、林業本場の林地地域として安定的に推移している。					
	年間 -2.0 %			〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					