

基準地 番号	岐阜(林)	- 1	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤誠治	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	574,000 円	10a当たりの価格	98,000 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線 価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	3.9 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	中津川市田瀬下田瀬上 2 2 4 番				②地積 (㎡)	5,859		
	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500m、約25～30度の北向傾斜地で、檜、杉の人工林地域	集材機 50m	3.6m市道	中津川 22km	上田瀬 700m	⑩地域の特 性 農村林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 200 m、南 400 m、北 100 m							
	②標準的規模等	規模 6,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形、方位・傾斜度(北)向 25°							
	③地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない	道 路	北下3.6m市道	交通 施設	中津川駅 北西 22km	法令 規制	都計外 地森計
	④地域要因の将来予測	近隣地域の周辺は過疎化が進行しており変化に乏しい。よって、周辺環境に変化はなく現状のまま推移する、と予測する。宅地転用需要は殆どなく、林業も低迷している。よって、地価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、杉の用材林地				(4) 対象基準地の 個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価方式の適用	取引事例比較法	比準価格	98,000 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内に存する林地地域である。住宅地に隣接した現況林地を除き、宅地転用目的の需要は皆無に近い。また県内林業の低迷を反映して、林業経営目的の需要も少ない。取引自体が少ないが、取引の中心となるのは、隣地所有者が資産保有目的で取引する場合又は縁故売買などであり、特殊な事情が介在する場合が多い。このため、中心となる需要及び需要者を見いだせない状況にある。同様に中心となる価格帯も判定できない。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内における林地の需要は極めて乏しい。これを反映して林地の取引事例は極めて少ない。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、比準価格は現実の取引事例を基礎として求めたものであり実証的である。他方、収益価格は林業経営環境の実態を反映して赤字収支となるため試算できなかつた。したがって、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	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 からの前年 標準価格 からの前年 標準価格	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 101,000 円/10a		③ 変動 状況 要因の	【一般的要因】 中津川市北部地域は過疎化が進行しており、林地の宅地転用需要は殆どない。また、県内の木材需要量は減少しており林業需要も乏しい。					
	② 変動率			【地域要因】 変化に乏しい郊外集落地域の背後に位置しており、周辺の集落地域を含め、地域要因に特に変化は見られない。					
	年間	-3.0 %		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					

基準地 番号	岐阜(林)	- 2	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	清水裕示	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	------	---

鑑定評価額	215,000 円	10a当たりの価格	59,700 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	3.4 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	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 500m、西 300m、南 300m、北 300m							
	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	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	消費税増税、円安基調等によって、国内の木材需要が強まっており、素地である林地についても、やや下落幅が縮小しつつある。							
(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) 鑑定評価方式の適用	取引事例比較法	比準価格	59,700 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	同一需給圏は木材市場を共通にする飛騨市及び高山市にかけての林地全域と判断される。市場参加者は圏域内の林業経営者が大半である。林業経営を取り巻く環境は依然として厳しいものの、今年に入ってからの円安基調で輸入材の単価が上がっているのに加え、消費税増税を前に住宅を建築しようというユーザーも増えており、国産材の需要が一時的に回復している。但し、こうした需要がいつまで続くかは不透明である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	杉やカラマツ等の価格はやや下げ止まった感があるものの、現在の価格水準では最初の10年間の造林費も賄えない状況にあり、50年以上の長期造林計画を想定する収益価格は当然マイナスとなった。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、鑑定評価額を表記の如く決定した。								
(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】 全国的に住宅着工件数が大幅に増加し、円安により相対的に割安となった国産材の需要も増えている。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 63,000 円/10a			【地域要因】 杉材を中心に需要が回復しつつあり、山林素地についてもやや下落幅が縮小してきた。					
	② 変動率			【個別的要因】 特にない。					
	年間	-5.2 %							

基準地 番号	岐阜(林)	- 3	提出先	岐阜県	所属 分科会名	岐阜中	氏名	不動産鑑定士	中園 真一 印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	-----	----	--------	---------

鑑定評価額	798,000 円	10a当たりの価格	261,000 円/10a
-------	-----------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 5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	郡上市高鷲町鷲見字笠屋作563番1				②地積 (㎡)	3,057		
	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、ナラ)	標高800m、約18度の北西向傾斜地で、人工杉、雑木の混合林地	公道隣接 0m	7m県道	北濃 12km	中村 800m	⑩地域の特性 農村林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東 500m、西 500m、南 200m、北 300m							
	②標準的規模等	規模 3,000㎡程度、形状 ほぼ台形、方位・傾斜度(北西)向 18°							
	③地域的特性	特記事項	基準地周辺部は、スキー場、別荘地が見られる。	道	7m県道	交通施設	長良川鉄道北濃駅北東 12km	法令規制	都計外地森計
	④地域要因の将来予測	観光客等の集客に寄与している東海北陸自動車道の四車線化(白鳥～清見間、H30年度)が待たれる。別荘素地としての山林は供給過剰ぎみの市況を反映して下落基調にあり、当分の間は同様に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	現況の利用形態と判定する。				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価方式の適用	取引事例比較法	比準価格	261,000 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	同一需給圏は当市北部の高鷲及び白鳥町内の林地地域。主な需要者は地元の林業経営者。山林取引は低迷する木材需要や後継者難による労働力不足が否めず依然弱含み。一方、別荘地の素地としての山林取引は、別荘地の販売市場が幾分持ち直し傾向にあるものの、多くの在庫を抱えまだ弱い。山林の林地としての取引、及び別荘素地としての取引、いずれも件数が少なく取引価格はまちまちでその中心価格帯を見出すことが難しい状況にある。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は大幅なマイナスが見込まれ、補助金等の助成額や採用数値も想定要素を含んで精度が万全でないため、本件では試算しなかった。比準価格は林地の価格形成要因を詳細に比較考量して求めたもので、市場実態を反映して具体性を有する価格である。以上から、本件では指標性が高い比準価格を採用して、対象基準地の前年価格からの変動状況など検討を行った上で、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
	-						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) 対象基準地からの前年標準価格からの前年	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 273,000 円/10a		③ 変動状況 形成要因の	【一般的要因】 木材価格の低迷・労働力不足等経営環境は依然きびしいが、製材大手の中国木材(株)が白鳥町中津屋に進出予定。					
	② 変動率			【地域要因】 近隣地域に特段の変動要因はなく、安定的に推移している。					
	年間	-4.4%		【個別的要因】 特になし。					

基準地 番号	岐阜(林)	- 4	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士	水野 雅文	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	-------	---

鑑定評価額	892,000 円	10a当たりの価格	444,000 円/10a
-------	-----------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線 価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	25.0 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	瑞浪市釜戸町字細山 3 7 0 6 番					②地積 (㎡)	2,009	
	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)	標高 4 3 0 m 前後、約 1 2 度の南向傾斜地で、檜の目立つ人工林地域	公道隣接 0m	1.8m 道路	釜戸 4km	細山 300m	⑩地域の特性 都市近郊林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 200 m、北 200 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(南)向 8°							
	③地域的特性	特記 事項	特にない	道 路	1.8 m 道路	交通 施設	釜戸駅 北東 4km	法令 規制	(都) 地森計
	④地域要因の将来予測	市内全般にゴルフ場、団地開発といった需要は皆無で、新規での開発は一層困難となると予測される。バイオマス事業の展開の中で、林業の新たな展開が見込まれる。							
(3) 最有効使用の判定	現況、人工林など					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価方式の適用	取引事例比較法	比準価格			444,000 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、市郊外の木曾川及び土岐川流域とその支流域の檜の人工林地等。需要の中心は、環境保全に取り組む企業、二酸化炭素排出権ビジネスを志向する投資家、資産保有を目的とする個人一般等と推定される。宅地開発やゴルフ場開発が困難な状況の中で、供給はある程度推定可能であるが、まとまった規模の需要は、皆無の状況である。林地取引は、規模や立木の状況により様々で、取引の中心となる価格帯を推定することは困難である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	当地域の造林や育林の規模やそれを支える森林組合等の受託体制が未整備の状況の中で、収益還元法の適用は困難と判断した。林地の取引事例が少ない中で、比較検討された比準価格は、実証的で、規範性の高い価格である。よって、比準価格を標準に木材価格の推移及び宅地化の影響などを比較勘案し、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"/> 秤量の検査が可能である <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) 対象基準地からの前年	① 対象基準地の検査 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 458,000 円/10a			③ 変動 状況 要因の	【一般的要因】 バイオマス事業等で、企業の需要等は見込まれるが、林業経営の深刻な状況に変化はない。また、林地の保全の問題が深刻化している。						
	② 変動率				【地域要因】 里林地の性格が強い。宅地開発等が困難で、現状のまま推移するものと予測する。						
	年間 -3.1 %				【個別的要因】 特にない。						

基準地 番号	岐阜(林)	- 5	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下 健志	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	6,630,000 円	10a当たりの価格	1,510,000 円 / 10a
-------	-------------	-----------	-------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 15 日	(6) 路線 価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	70.0 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	所在及び地番	美濃加茂市蜂屋町上蜂屋字谷 7 0 4 番外				地積 (m ²)	4,392
	土地の利用の 現況	周辺の土地の利用の現 況	基準地から 搬出地点まで の搬出方法	搬出地点の 道路の状況	最寄駅及び 距離	最寄集落 及び距離	公法上の規制 (都) 地森計
	雑木林地(広 葉雑木)	標高 15.0 m、約 13 度 の南西向傾斜地で、広葉 雑木の自然林地域	公道隣接 0m	西 5m 市道	美濃太田 4.9km	広橋 500m	地域の特性 都市近郊林地
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 400 m、南 100 m、北 700 m					
	標準的規模等	規模 5,000 m ² 程度、形状 不整形、方位・傾斜度(南西)向 13°					
	地域的特性	特記 事項	特にない	道 路	対象基準地と同 じ	交通 施設	美濃太田駅 北方 4.9km 法令 規制 (都)
	地域要因の将来予測	近隣地域及びその周辺地域内では、特に宅地化の動きはなく、地価は今後、下落幅が拡大する可能性もあると予測される。					
(3) 最有効使用の判定	対象基準地と同じ				(4) 対象基準地の 個別的要因	その他の地域・地区等 -1.0	
(5) 鑑定評価方式の適用	取引事例比較法	基準価格	1,510,000 円 / 10a				
	控除法	控除後価格	500,000 円 / 10a				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / 10a				
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、宅地化の蓋然性のある林地で広く岐阜県東部全体に亘る。需要者は宅地化を目指す開発業者等が想定されるが、宅地化の速度は鈍い。						
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格と控除後価格の間には、かなりの開差が見られる。基準価格は類似する取引事例から求められたもので、実証的で市場の反映が見られる信頼性のある価格である。控除後価格は転換後造成後の想定宅地を前提に所要の造成費等相当額並びに宅地化に要する期間及び実現性を関連付けた価格であり、理論的であるが、多くの想定要素が含まれ現実性に劣る。よって、基準価格を標準に、控除後価格を参考に留め、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。						
(8) 公示 価格を 標準	<input type="checkbox"/> 評量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない						
	標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / m ²)	内訳 標準化 補正 交通 自然 宅地化 行政 その他
公示価格	円 / m ²	[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 からの 前年 検討	対象基準地の検討		価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 土地需要は低下傾向にあり、特に宅地開発は下火である。			
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,590,000 円 / 10a			〔地域要因〕 地域要因については大きな変化は予測されないが、漸次低落傾向で推移するものとみられる。			
	変動率			〔個別的要因〕 特にない。			
	年間	-5.0 %					

基準地 番号	岐阜(林)	- 6	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 北川 彰	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	9,460,000 円	10a当たりの価格	1,060,000 円/10a
-------	-------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	15.0 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 1					②地積 (㎡)	8,925	
	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、黒松)	標高約 430m、約 15 度の南東向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	曾木中切 1.5km	⑩地域の特性 都市近郊林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m							
	②標準的規模等	規模 6,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度(南東)向 15°							
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 路	7m市道	交通 施設	土岐市駅 南東 11km	法令 規制	(都) 地森計
	④地域要因の将来予測	産業廃棄物処理場や畜産団地等に比較的近い地理的位置条件下で潜在的な土地需要が見込まれる地域であるが、現在は工業団地等造成素地の類似の地価水準地域における取引が散見される程度である。							
(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) 鑑定評価方式の適用	取引事例比較法	比準価格			1,060,000 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	対象基準地は、周囲に産業廃棄物関連処理場・畜産団地等が見られる都市近郊型の林地地域である。同一需給圏は土岐市のほか、東濃地方一円の郊外の林地地域に及ぶものと判断する。山林経営は勿論、景気が回復傾向の兆しが見えてきたとはいえ、将来的にも事業費は減少傾向にもなく、資産保有目的の取引も察知されない状態が引き続いている。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	試算した比準価格は、実際の取引の場で形成された価格に基づく、市場性を反映した規範性に優れる価格である。他方、収益価格は、木材市場の価格低迷により、補助金無しには林業経営が成り立たないのが現実では、どうしてもマイナスに試算される。本件は、比準価格を標準に、表記の通り決定したものである。								
(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	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	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 1,100,000 円/10a		③ 変動状況 形成要因の	【一般的要因】 景気は、緩やかに回復しつつある。しかし、地方経済へのアベノミクス効果は現在までのところ軽微で、地価は依然下落基調にある。					
	② 変動率			【地域要因】 郊外の林地地域であり、特に大きな変化は見られない。					
	年間	-3.6 %		【個別的要因】 個別的要因の変動は認められない。					

基準地 番号	岐阜(林)	- 7	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	久保 輝	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	------	---

鑑定評価額	235,000 円	10a当たりの価格	52,000 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 4日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	2.9 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	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 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3.6m	交通 施設	飛騨金山 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域であるが、今後更なる人口の過疎化、高齢化及び木材価格の低迷等により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) 鑑定評価方式の適用	取引事例比較法	比準価格	52,000 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、飛騨川水系の林地地域である。主な需要者は、県内の林業経営者が中心であるが、小規模林地に対しては資産保有を目的とする個人需要や環境対策の一般事業法人の需要も考えられる。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、取引当事者間の関係や属性や立木の状況によりかなりのバラツキがある。											
(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おり、人工造林を想定して求めた収益価格はマイナスとなった。この結果は、現在の林業経営が補助金を前提としても事業として継続していくことが容易でない状況を反映している。本件においては、各比準価格にやや開差が見られるものの、地域の取引実態を反映した比準価格が得られた。よって、取引動向・市場性を反映する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)	<input type="checkbox"/> 秤量の検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> 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	[] / 100	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	[] / 100	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	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 55,000 円/10a										
	② 変動率	年間 -5.5 %										
	③ 価格変動要因	【一般的要因】 金山地区の高齢化の進展ははやく、約4割となっている。木材市況は年前半までは一時的にやや上向いたが、依然低迷状態にある。 【地域要因】 特にない。 【個別的要因】 特にない。										

基準地 番号	岐阜(林)	- 8	提出先	岐阜県	所属 分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	---------------	---

鑑定評価額	410,000 円	10a当たりの価格	78,000 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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					
					倍率種別	山林

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	不破郡関ケ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度の西向傾斜地で、杉、檜の人工林地域	林道隣接 0m	2.5m林道	関ケ原 6.5km	祖父谷 1km	⑩地域の特性 林業本場林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東 1,000 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 ほぼ長方形、方位・傾斜度(西)向 30°							
	③地域的特性	特記事項	祖父谷沿いに所在する林齢30~70年生相当の杉、檜の人工林地域	道 路	2.5m林道	交通 施設	関ケ原駅 南西 6.5km	法令 規制	「都計外」
	④地域要因の将来予測	町南西部に位置する杉、檜の人工林地域で、現状維持で推移していくものと予測する。木材価格の下落等林業を取り巻く環境は厳しく、地価は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) 鑑定評価方式の適用	取引事例比較法	比準価格	78,000 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区の杉・檜等の人工林地域である。需要者は圏内に地縁性を有する個人又は法人の林業経営者等である。国産材の市場は、木材価格の低迷が続いている。林業従事者は長期的に減少傾向にあり、高齢化率も高い。木材収入で育林経費を賄うことが困難であり、木材の需給量も減少傾向にある等、林業を取り巻く環境は厳しく、市況は弱含みである。取引は散発的で、中心となる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	収益価格は、採用数値も想定要素が多く、近年の厳しい林業経営状況を反映して、マイナスになったことから、本件では試算出来なかった。本件では比準価格のみ試算したが、関ケ原町、揖斐郡揖斐川町、本巣市の事例を採用し求めたもので、同一需給圏の地位を適正に反映したものと判断する。以上より、市場の実態を反映し、実証的な比準価格を採用し、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	[] / 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) 対象基準地からの前年	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 81,700 円/10a		③ 変動形成要因の	【一般的要因】 木材需要の拡大に向け、公共建築物の木造化、木質バイオマスの利用促進等の取り組みが進められている。					
	②変動率			【地域要因】 特段の変動要因は見られない。					
	年間	-4.5 %		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					