

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 7 日 提出
兵庫(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	有限会社三和鑑定
兵庫(林) - 1	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 三浦一範

鑑定評価額	17,200,000 円	10a当たりの価格	1,450,000 円/10a
-------	--------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	10.0 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	姫路市書写字大谷 2 9 6 6 番 3					②地積 (㎡)	11,864	
	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 「調区」 地森計 (その他) 土砂災害警戒区域		
	雑木林地	住宅地に隣接した標高 100m、北西向き約 25 度傾斜の雑木林地	公道隣接 0m	2.5m林道	J R 姫路 7.6km	菅生台団地 0.2km	⑩地域の特性 都市近郊林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東 300m、西 350m、南 400m、北 200m							
	②標準的規模等	規模 10,000 ㎡程度、形状 ほぼ台形、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 2.5m	交通施設	J R 姫路駅 北西 7.6km	法令規制	対象基準地と同じ
	④地域要因の将来予測	典型的な都市近郊林地であるが、その都市が収縮傾向にあり、また、公法上の制約も厳格である。地域要因に格別の変動はないが、潜在的な市街化の影響は今後も薄まっていくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	市街化の影響を受けた林地					(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	1,450,000 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	同一需給圏は広く播磨一円の市街化の影響を受けた林地地域の存する範囲である。都市近郊林地は宅地開発の潜在的待機地としての側面を有していたが、都市の収縮により宅地供給はダブつき、山林を開発造成しなくとも安価な宅地が流通している。山林の需要は自宅の地続き等の理由によるある種の資産保有等を念頭にした奇特定のニーズに限定されつつある。これらは散発的偶発的に生じ、取引に個別的な事情が入り込む余地が多く、中心となる価格帯は見出せない。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格が得られた。控除法は公法上の制約のため適用できず、収益価格も採算性の観点から適用できなかった。比準価格は現実の取引市場において把握された取引事例を基に試算された価格であり、現実の市場性を反映した試算価格であると判断した。したがって、当該比準価格を採用することが妥当と判断し、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 価格変動要因の	【一般的要因】 大都市への一極集中により、地方都市は衰退傾向にある。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,480,000 円/10a			【地域要因】 近隣都市は外延的發展から内向的収縮の傾向が見られ、市街化の影響は薄まりつつある。					
	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 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 11 日 提出
兵庫(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	清水重善不動産鑑定所
兵庫(林) - 2	兵庫県	兵庫第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 清水重善
鑑定評価額	3,670,000 円	10a 当たりの価格	1,850,000 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	51.0 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	神戸市北区山田町下谷上字小畑 1 3 番 7				②地積 (㎡)	1,983		
	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 「調区」地森計		
	雑木林地	標高 410 m、集落からやや離れた道路沿いの雑木の多い自然林地地域	公道隣接 0m	5m 県道	神戸市営地下鉄谷上 1.6km	下谷上 1.2km	⑩地域の特性 都市近郊林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東 500 m、西 500 m、南 150 m、北 150 m							
	②標準的規模等	規模 2,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (南) 向 40°							
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 路	5 m 県道	交通 施設	神戸市営地下鉄谷上駅 北 1.6km	法令 規制	「調区」地森計
	④地域要因の将来予測	市街地及び鉄道駅から比較的近くに存する林地地域であるが、今後も現状のまま推移すると予測する。周辺宅地地域の需給動向や行政的条件から、本件地域の宅地地域への転換可能性は低い。							
(3) 最有効使用の判定	市街化の影響がある林地				(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	1,850,000 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、神戸市及びその周辺市の都市近郊林地地域である。市街地に近い林地地域であるが、市街化調整区域にあって宅地開発素地としての需要は見込めず、公共事業用地の取得や地縁を有する個人、法人の売買が散見される程度である。需要が限定的であることから取引自体が少なく地価の下落が継続している。取引の目的も様々で取引内容にも事情を含むことが通常であり、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	比準価格は実際の成約価格をもとに算定した実証的な価格である。市場参加者は周辺での取引価格の水準を判断基準として取引を行うと考えられることから、比準価格の説得力は高い。行政的条件や周辺での宅地需要を考慮すると、開発想定は現実的ではないことから控除後価格は試算しなかった。また、市街化の影響がある林地であり、林業経営になじまないため収益価格も試算しなかった。よって、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 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 価格変動形成要因の	【一般的要因】 景気は緩やかに回復しているが、林地市場への影響はほとんど見られず、林地に対する需要は限定的である。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,870,000 円/10a			【地域要因】 市街化区域に近い林地地域であるが需要は弱く、地価は下落傾向で推移している。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因の変動はない。					
	年間	-1.1 %							

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 7 日 提出
兵庫(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	若杉不動産鑑定
兵庫(林) - 3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 若杉 和宏

鑑定評価額	330,000 円	10a当たりの価格	282,000 円/10a
-------	-----------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 6 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	8.8 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	淡路市多賀字平川 2 6 8 5 番外				②地積 (㎡)	1,169	
	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	
	雑木林地	標高約 5 0 m 西向き約 1 5 ~ 2 0 度の傾斜の雑木林地	鉄索 150m	2m 林道	あわ神あわ姫バス郡家 2.2km	柳沢 400m	⑩地域の特性 農村林地	
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 300 m、南 200 m、北 200 m						
	②標準的規模等	規模 1,200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形、方位・傾斜度 (西) 向 15°						
	③地域的特性	特記事項 特にない	道 路 2 m 林道	交通 施設 あわ神あわ姫バス郡家 南西 2.2km	法令 規制	都計外地森計		
	④地域要因の将来予測	淡路市南西部の郊外に、雑木林が広がる林地地域であり、今後とも当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は、下落傾向にあるものと推測する。						
(3) 最有効使用の判定	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	282,000 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、概ね淡路島内の林地地域一帯の範囲である。主な需要者は、圏内に地縁性を有する者にほぼ限定される。全国的にも広域的な宅地開発の需要は減退しており、太陽光発電施設用地としての転用に関連した取引は散見されるものの、積極的な需要は見出し難い状況にあり、需要は停滞している。尚、取引については、利用目的・取引事情等が様々であり、需要の中心となる価格帯を見出すこと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	控除法については、宅地化の蓋然性が極めて低いことから適用できず、収益還元法も、経済合理的な林業経営は困難であると判断されるため、適用を断念した。したがって、本件においては、市場の特性をより反映している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) 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	[] / 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	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	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 290,000 円/10a		③ 変動形成要因の	【一般的要因】	淡路市の人口は概ね減少傾向にあり、郊外の集落地域周辺での宅地開発は想定できず、林地需要は弱含みである。
	② 変動率				【地域要因】	雑木林が広がる林地地域であるが、広域的な宅地開発需要は乏しく、地価は下落傾向にある。地域要因に特段の変動は見られない。
	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 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 12 日 提出
兵庫(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	大阪エンジニアリング株式会社 兵庫支店
兵庫(林) -4	兵庫県	兵庫第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 今川 健
鑑定評価額	1,640,000 円	10a 当たりの価格	1,210,000 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 8 日	(5) 価格の種類	正常価格		20.0 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	川西市笹部字正覚 1 7 番				②地積 (㎡)	1,358		
	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 「調区」 地森計		
	雑木林地	標高 15.0m 南西向き約 30 度の傾斜の雑木自然林地域	公道隣接 0m	2.5m 市道	能勢電鉄笹部 500m	笹部 3 丁目 200m	⑩地域の特性 都市近郊林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 100m、南 0m、北 100m							
	②標準的規模等	規模 1,500 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (南西) 向 30°							
	③地域的特性	特記事項	都市近郊の雑木自然林地域	道 路	市道 2.5m	交通 施設	能勢電鉄笹部駅北東 500m	法令 規制	対象基準地と同じ
	④地域要因の将来予測	農村集落背後の里山で宅地化の影響は多少受けているものの、市街化調整区域のため、宅地・畑地等へ転換する蓋然性は低く、現況のまま推移するものと思料する。							
(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	1,210,000 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	同一需給圏は兵庫県南東部の都市近郊林地で、川西市及び隣接する宝塚市、三田市、猪名川町等の北摂エリアを中心として、西宮市北部並びに神戸市北区・西区を含む圏域である。中心となる市場参加者は防災等公共事業施行者、残土処分場事業者、林産物や資産保有を目的とする個人等であるが、現状の社会経済情勢からは太陽光パネルの敷地としての需要は一定程度あるものの、宅地開発目的での取得は想定しがたく需要は極めて乏しい状態にある。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価の手法は取引事例比較法を適用した。比準価格は市場性を反映した実証的な価格と言える。収益還元法は林業経営の収支が赤字となるため、宅地開発を想定する控除法は市街化調整区域の急傾斜地であり造成が非現実的なことから、いずれも採用を断念した。よって、鑑定評価額は比準価格を採用して、上記の通り決定した。なお、公示価格を規準とした価格については、比較可能な標準地が存しないため、秤量的検討ができなかった。								
(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	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 1,230,000 円/10a		③ 価格変動状況要因の	【一般的要因】 林業従事者数の高齢化率は以前として高くなっており、砂防事業等の治山事業による場合を除いて林地の需要ほとんどみられない。					
	② 変動率			【地域要因】 地域要因に大きな変動はない。					
	年間	-1.6 %		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 7 日 提出
兵庫(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	株式会社 播磨総合鑑定
兵庫(林) -5	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ

鑑定評価額	5,480,000 円	10a当たりの価格	54,000 円/10a
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.7 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

(1) 基準地	①所在及び地番	朝来市生野町真弓字桂谷 3 0 番 2				②地積 (㎡)	101,401		
	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(その他) 土砂災害警戒区域		
	用材林地(杉、檜)	標高 400m 約 30 度西向き傾斜の杉、檜の用材林地	集材機 300m	8m 市道	J R 生野 800m	真弓 300m	⑩地域の特性 農村林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東 600 m、西 0 m、南 350 m、北 400 m							
	②標準的規模等	規模 100,000 ㎡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	8 m 市道	交通施設	J R 生野駅 南東方 800m	法令規制	都計外地森計 土砂災害警戒区域
	④地域要因の将来予測	都市部から離れた集落背後の林地地域であり、都市化の影響は低い。後継者不足など林業を取り巻く環境は改善の見込みは薄く、地価は弱含み傾向で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	54,000 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	同一需給圏は概ね兵庫県北部から中西部にかけての林地地域。近年では林業生産活動は不活発で、林業を目的とした取引は低調である。同一需給圏で見られる林地取引は、相続に絡む場合や公共事業用地買収に係るものが見られる程度で、取引件数が少なく中心となる価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	近年の林業生産は、素材価格に対し経費高で投資採算が見合わないものとなっており、収益価格は試算し得なかった。比準価格は、取引市場における実売買事例から試算したもので、林地取引の実勢価格を反映した価格である。よって本件では比準価格を標準に、社会的・経済的な一般的要因を分析の上、上記の通り鑑定評価額を決定した。								

(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	[] / 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 55,500 円/10a	③ 価格変動状況要因の	【一般的要因】	市内には木材市場を有するも、高齢化等から人手が限られており、資材価格の高騰に対応する内地材の供給増はやや困難にある。
	② 変動率		【地域要因】	地域要因に特段の変動要因はない。
	年間 -2.7 %		【個別的要因】	個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 10日 提出
兵庫(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	株式会社土地システム研究所
兵庫(林) -6	兵庫県	兵庫第 5分科会	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ

鑑定評価額	1,160,000 円	10a当たりの価格	85,000 円/10a
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 5年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	西脇市中畑町字東山 3 3 8 番 2 3				②地積 (㎡)	13,609	
	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	
	雑木林地	標高 150m 北西向き約 20度の傾斜の雑木林地域	林道隣接 0m	3.3m林道	JR日本へそ公園 4.3km	中畑町 1km	⑩地域の特性 農村林地	
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 1,000m、南 900m、北 100m						
	②標準的規模等	規模 15,000 ㎡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 土砂災害警戒区域の付近に位置する	道 路	3.3m林道	交通 施設	JR日本へそ公園駅 4.3km	法令 規制	都計外地森計
	④地域要因の将来予測	当該地域は付近に集落等も見られるが、自然雑木林地域にあり、宅地化の蓋然性は低く、今後も現状のまま推移すると予測する。地価水準は今後も弱含みで推移すると見込まれる。						
(3) 最有効使用の判定	農村林地					(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	85,000 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	同一需給圏は概ね西脇市を中心に隣接市町を含む林地地域である。需要の中心は地縁者等にほぼ限定されるが、その需要は少ない。昨今の経済状況や交通利便性等を鑑み、新たに素地取得のうえ大規模な宅地分譲を意図する需要者は見込めない。中心となる価格帯については、不動産の個性、取引事情により、需要の中心となる価格帯を見出すのは困難である。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域にある信頼性のある取引事例より求めた価格である。一方、宅地化の蓋然性が極めて低いことから控除法の適用を断念した。また、収益還元法も雑木が主体となっている現況から用材林としての価格はほとんど認められず、適用は断念した。従って、市場の特性を反映した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 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 86,000 円/10a		③ 変動状況要因の	【一般的要因】 少子高齢化、都心回帰の影響により宅地開発を目的とする林地の取引は少ない。				
	② 変動率			【地域要因】 周辺地域において近い将来宅地転換の蓋然性は低く、地価は下落傾向にある。				
	年間 -1.2 %			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 7 日 提出
兵庫(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	株式会社いそや不動産鑑定所
兵庫(林) - 7	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸

鑑定評価額	643,000 円	10a当たりの価格	84,000 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	2.1 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	丹波市氷上町清住字立身山 1 1 6 3 番				②地積 (㎡)	7,660		
	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 250m 南西向き約 25 度傾斜の杉、檜、松の用材林地	集材機 150m	3m 林道	J R 石生 11.5km	清住 0.5km	⑩地域の特性 農村林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 300 m、西 200 m、南 200 m、北 300 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 (南西) 向 25°							
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 路	3 m 林道	交通 施設	J R 石生駅北西方 11.5km	法令 規制	(都) 地森計
	④地域要因の将来予測	今後も宅地化等による影響が殆どない地域として現状を維持するものと考えられる。また、林道や搬出拠点の整備等の予定もなく林業には不向きな地域で、緩やかな価格下落が長期的に継続するものと予測する。							
(3) ①最有効使用の判定	用材林地					(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	84,000 円/10a						
	控除法	控除後価格	/ 円/10a						
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a						
(6) ④市場の特性	同一需給圏は概ね丹波市及び隣接市町の林地地域一帯を範囲とする。主な需要者は地縁性を有する地元住民や地方自治体には限定。林業見直しの機運は一部であるものの、高齢化や山林環境の悪化、コスト高、木材価格の長期低迷により林業経営は困難な状態である。また、近年頻発する自然災害への備えも林地価格を下げる要因の一つとなっている。取引では個別的事実が介在している場合が多く、規模も様々であるため中心となる価格水準は見出しにくい状況。								
(7) ⑤試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	控除法については、宅地化の蓋然性が極めて低いことから適用しない。また、収益還元法も木材価格の低迷等を背景とした林業の経営環境の悪化と共に、林業の収支が投資採算性に見合わないものとなっているため、現実性の観点から適用を断念した。従って、市場の実態を反映している取引事例により求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。なお、同一需給圏内には比較可能な標準地がないため、公示価格との検討は行えなかった。								
(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) 対象基準地からの前年	① 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	[一般的要因] 環境荒廃や後継者不足、コスト高により林業経営が成り立たない状況が長期間続く。国産材を見直す動きが一部見られるが収益性は低い。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 85,000 円/10a			[地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、周辺地域を含め林業は衰退し、林地取引は低迷している。林地価格の下落基調は長期的に継続している。					
	② 変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	年間	-1.2 %							

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 7 日 提出
兵庫(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	岡田不動産鑑定
兵庫(林) - 8	兵庫県	兵庫第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 岡田 文

鑑定評価額	9,010,000 円	10a当たりの価格	1,730,000 円/10a
-------	-------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 12 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	20.0 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	西宮市山口町中野字東山 8 1 1 番				②地積 (㎡)	5,206		
	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 「調区」地森計(その他)宅造区域 砂防指定地 土砂災害警戒区域		
	雑木林地	標高 370m 北西向き約 13 度の傾斜の雑木自然林地域	公道隣接 0m	4.5m 市道	神戸電鉄有馬温泉 2.3km	中野 0.8km	⑩地域の特性 都市近郊林地		
近隣地域	①範囲	東 250 m、西 250 m、南 250 m、北 150 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 13°							
	③地域的特性	特記事項	特にない。	道 路	4.5m 市道	交通 施設	神戸電鉄有馬温泉駅北東方 2.3km	法令 規制	「調区」土砂災害警戒区域地森計
	④地域要因の将来予測	阪神高速道路北神戸線西宮山口南ランプと有馬温泉を直結する有馬山口線 (バイパス) が開通するも、開発素地として低調な林地の需要にほとんど変化はなく、今後も同様に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	雑木林地					(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	1,730,000 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、西宮市郊外及び神戸市北区を中心として、周辺にゴルフ場等が見られる兵庫県南東部の林地地域全般と判定した。需要者は、公共事業に伴う公共団体等のほか、農地の保全等を目的とした個人、資材置き場への転用を目的とした事業者等であるが、市場参加者は極めて少ない。木材生産を主目的として所有されることはほとんどなく、林地需要が増加する要素は認められない。取引は低調で、中心となる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、不動産の市場性に着目した実証的な価格であり、規範性の高い林地の取引事例を採用して試算した比準価格は十分に説得力がある。郊外の住宅需要が弱い上、造成工事費の上昇もあり、控除法による価格は実現性に乏しく、説得力に欠けるため、試算しなかった。よって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、対象不動産と類似性の高い適切な公示地等が存在しないため、規準価格は求められなかった。								
(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	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				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		③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】 市内の林業生産活動は低調で林業に従事するものもほとんどいない。ヒノキを主体とした人工林率は県平均よりかなり低い。					
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 1,760,000 円/10a			【地域要因】 有馬山口線 (バイパス) が開通するも、開発素地としての林地の需要にほとんど変化はなく、地価は下落傾向。					
	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 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 7 日 提出
兵庫(林) - 9 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	株式会社地域分析研究所
兵庫(林)	-9	兵庫県	氏名	不動産鑑定士 井上 基

鑑定評価額	234,000 円	10a当たりの価格	187,000 円/10a
-------	-----------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	16.0 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	加古川市志方町山中字上才ノ木 4 3 5 番 1 3				②地積 (㎡)	1,249		
	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 「調区」地森計		
	雑木林地	標高 6 0 m 前後約 2 0 度の南西傾斜の雑木の自然林地帯	林内作業車 50m	4.5m 道路	J R 宝殿 6.2km	山中 600m			⑩地域の特性 農村林地
近隣地域	(2) ①範囲	東 300 m、西 400 m、南 20 m、北 300 m							
	②標準的規模等	規模 1,200 ㎡程度、形状 ほぼ整形、方位・傾斜度 (南西) 向 20°							
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 路	4.5m 道路	交通 施設	J R 宝殿駅北西方 6.2km	法令 規制	「調区」地森計
	④地域要因の将来予測	当該地域は、おおむね雑木で占められている自然林で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現況を維持するものと予測する。また、地価水準は、下落傾向で推移するものと予測する。							
(3) ③最有効使用の判定	雑木林地					(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	187,000 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、おおむね加古川市を中心に、周辺市町の林地地域まで広域にわたる。需要者の中心は、圏内に地縁性を有する者にほぼ限定される。いわゆるウッドショック現象も一時的な事象に留まると考えられ、林業の中長期的な衰退傾向は変わらない。また、都市の外延的発展も見込みがなく、総じて林地への需要は低調である。市場での需要の中心となる価格帯は、取引件数も圧倒的に少なく、取引規模や事情、取引目的により様々なため見出しにくい状況にある。								
(7) 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、公法上の規制等から宅地開発を想定することが非現実的であること、また、収益還元法は、雑木林地であるため立木の販売収入が十分に見込めないことから、それぞれ適用を断念した。さらに、同一需給圏内において当該基準地と類似性を有する標準地が存在しないため、地価公示価格からの規準も断念した。したがって、本件においては、取引事例との比較によって求められた比準価格をもって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	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) ⑧対象基準地からの前年	①対象基準地の検討		③ 変動形状要因の	〔一般的要因〕 わが国の林業は衰退傾向にある。また、いわゆるウッドショック現象も一時的な事象であると考えられ、雑木林地に対する影響は限定的。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 189,000 円/10a			〔地域要因〕 地域要因に変動はないが、依然として、下落傾向にある。					
	②変動率			〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	年間	-1.1 %							

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 7 日 提出
兵庫(林) - 10 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	田中千裕不動産鑑定事務所
兵庫(林) - 10	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 田中千裕

鑑定評価額	1,040,000 円	10a 当たりの価格	36,000 円/10a
-------	-------------	------------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 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	宍粟市波賀町野尻字向山 3 6 3 番 1 2					②地積 (㎡)	28,770	
	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 400m 約 25 度南向き傾斜の地域で杉、檜の用材林地地域	集材機 250m	4m 市道	J R 播磨新宮 37km	野尻 650m	⑩地域の特性 林業本場林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 400m、西 500m、南 400m、北 450m							
	②標準的規模等	規模 30,000 ㎡程度、形状 ほぼ台形、方位・傾斜度(南)向 25°							
	③地域的特性	特記事項	特にない	道	南 4m 市道	交通施設	J R 播磨新宮駅北方 37km	法令規制	都計外地森計
	④地域要因の将来予測	国産材への注目が高まる中、長期にわたって大量に安価な外材が供給され続けた結果、木材需給率の低下によるサプライチェーンの崩壊、過疎化、高齢化の進行、後継者不足などから林業を取り巻く環境は依然厳しい。							
(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					不整形	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,000 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	同一需給圏は西播磨地域を中心に但馬地域も含む兵庫県西部・北部の林地地域である。需要者は地元の林業従事者や砂防事業等を行う公共団体等である。数年高騰していた国内の木材価格が下落に転じ海外からの輸入量の回復もあってやや供給超過気味であるうえ、林業経営は長期にわたる林業所得の減少、サプライチェーン改革の遅れ等により厳しい状況にある。市場での取引件数が少ない上、取引目的、規模等により様々で中心となる価格帯は見出し難い。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	木材自給率は回復傾向にあるものの、林業生産は高い伐出・流通コスト等により、素材価格に対し経費高で投資採算が見合わないものとなっており、収益還元法の適用は断念した。又、宅地開発される可能性も低いことから控除法の適用も断念した。比準価格は、取引市場における実売事例から試算したもので、林地取引の実勢価格を反映した価格である。本件では比準価格を標準に、社会的・経済的な一般的要因を分析の上、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] / []	[] / 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】 世界的な木材価格の高騰の収束により国内の木材価格も下落に転じ、国内外の需要減速で木材の供給超過による価格調整の懸念が存する。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 36,500 円/10a			【地域要因】 地域要因に特段の変動要因はない。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	年間	-1.4 %							