

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 10 日 提出  
兵庫(林) - 1 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 兵庫(林) - 1	提出先 兵庫県	所属分科会名 兵庫第 6 分科会	業者名 氏名	姫路不動産建築事務所 不動産鑑定士 神頭慎太郎 印
鑑定評価額	19,100,000 円		10a 当たりの価格	1,610,000 円/10a

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	12.0 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	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	林(公)道 0m	2.5m林道	J R 姫路 7.6km	菅生台団地 200m		
近隣地域	(2) ①範囲	東 300 m、西 350 m、南 400 m、北 200 m						
	②標準的規模等	規模 10,000 ㎡程度、形状 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 林道 2.5 m	交通 施設	J R 姫路 北西 7.6km	法令 規制	「調区」 土砂災害警戒区域
	④地域要因の将来予測	住宅団地背後の林地地域であり、住宅団地も衰退傾向にあり、特段の変動要因もないので、今後も現状のまま推移すると予測する。						
(3) ③最有効使用の判定	市街化の影響を受けた林地					(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			1,610,000 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	同一需給圏は姫路市及び近隣市町の都市近郊林地地域である。本基準地は住宅団地背後に位置する林地で、需要者の中心は当該地域に地縁関係を有する個人、法人等である。市街化調整区域内の林地であり、開発の実現性は低く、需要者は限定的であることから需要は弱い。山林は取引される規模がまちまちで、取引に事情を含む場合も多いことから個性が強く、中心となる価格帯は見出せない。							
(7) ⑦試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	控除後価格は公法上の規制により開発をすることが困難であることから試算しなかった。収益価格は、対象不動産が市街化の影響を受けた林地地域に所在し、林業経営に馴染まないため試算しなかった。よって取引市場の実態を反映した実証的な価格である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	<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 1,670,000 円/10a		③ 価格変動状況 形成要因の	【一般的要因】 郊外の住宅地・土地の需要は低調であり、公法上の規制さらに土砂災害に対する警戒も強いため都市近郊隣地に対する需要は弱い。				
	② 変動率			【地域要因】 開発が困難で、需要は限定しており、地価は下落傾向が続いている。				
	年間	-3.6 %		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。				

# 鑑定評価書（平成 29年地価調査）

平成 29年 7月 7日 提出  
兵庫(林) - 2 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 兵庫(林) - 2	提出先 兵庫県	所属分科会名 兵庫第4分科会	業者名 氏名	三宮鑑定所 不動産鑑定士 植木剛 印
鑑定評価額		407,000 円	10a当たりの価格	425,000 円/10a

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	11.0 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	洲本市千草字妙見谷丙458番1				②地積 (㎡)	958
	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	標高約6.5m北西向き傾斜約20度の雑木林地	人力 25m	3m市道	淡路交通広田バス停 5.5km	上田原 200m	⑩地域の特性 農村林地
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 1,000㎡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 路	市道3m	交通 施設	淡路交通広田バス停 東 5.5km 法令 規制 (都)地森計
	④地域要因の将来予測	雑木林地域であり、今後とも当面は現状のまま推移するものと思われる。地価は下落傾向が続いている。					
(3) ③最有効使用の判定	農村林地					(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	425,000 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	同一需給圏は淡路島内外に及ぶ圏域に存する林地地域。需要者は淡路島内に地縁性を有する者のほか、公共公益団体などが主である。木材市況が低迷しているために投資採算性は厳しく、また宅地化の影響も弱いために転用などを目的とする需要もほとんど見込めない。周辺での取引は少なく、また知人間売買など事情含みの場合も多いので価格にばらつきがあり、中心となる価格帯は把握し難い。						
(7) ⑦試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	本件では経済合理的な林業収益は見込めないため、収益還元法は適用しなかった。また宅地化の蓋然性は低く実現性に欠けるので控除法も非適用とした。類似の取引は少なく、売買事例を十分に収集できたとは言えないものの、比準価格は適切な手順に従って算定されており、現実の市場を反映するものと考えられる。よって、当該比準価格を標準とし、前年価格にも留意して、鑑定評価額を決定した。なお、規準とすべき公示価格はなく、秤量的検討はできなかった。						
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		地域要因 交通 自然 宅地化 行政 その他
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 440,000 円/10a		③ 変動状況 形成要因の	[一般的要因] 林業経営を取り巻く環境は厳しく、林地に対する需要は低迷している。			
	② 変動率			[地域要因] 地域要因に特別の変動はなく、周辺での宅地等への転用はほとんど見られない。			
	年間	-3.4 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 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 兵庫(林) - 3	提出先 兵庫県	所属分科会名 兵庫第4分科会	業者名 氏名	清水重善不動産鑑定所 不動産鑑定士 清水重善 印
鑑定評価額	444,000 円	10a当たりの価格	380,000 円/10a	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡ 12.0 倍
(2) 実地調査日	平成 29 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) 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域	鉄索 150m	2m 林道	淡路交通郡家バス停 2.2km	柳沢 0.4km	⑩地域の特性 農村林地		
近隣地域	(2) 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	特記すべき事項はない	道 路	2 m 林道	交通 施設	淡路交通郡家バス停 南西 2.2km	法令 規制	都計外地森計
	④地域要因の将来予測	標高約 5 0 m 西向き約 1 5 ~ 2 0 度の傾斜の雑木林地域であり、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、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	現況山林にとどまる。					(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			380,000 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	同一需給圏の範囲は淡路島、神戸市北西部、明石市に存する林地地域である。分譲価格の下落等により宅地開発は投資採算性の観点等から困難であり、リゾート開発計画もほとんどなく、ディベロッパー等の需要は認められない。よって、需要者は特別な地縁性を有する地元の個人等が散見される程度で需要は依然として弱い。取引件数が近年極めて少なく、個別性が強い中心となる価格帯は判定出来なかった。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	標高約 5 0 m 西向き約 1 5 ~ 2 0 度の傾斜の雑木林地域であるが、投資採算性等の観点からディベロッパー等の宅地開発等を目的とした需要はほとんど認められず、取引は自用目的が中心で、市場参加者は現実の取引価格を指標に価格決定を行うのが一般的である。よって、比準価格をもって、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 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 400,000 円/10a		③ 変動状況 形成要因の	【一般的要因】 淡路島においては、少子高齢化が進む等、地域経済の低迷が続いており、林地に対する需要は依然として弱い。					
	② 変動率			【地域要因】 地域要因に特筆すべき変動は認められないが、地域経済の低迷等もあって地価は依然として下落している。					
	年間	-5.0 %		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 日 提出  
兵庫(林) - 4 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 兵庫(林) - 4	提出先 兵庫県	所属分科会名 兵庫第 1 分科会	業者名 氏名	熊谷不動産鑑定士事務所 不動産鑑定士 熊谷 有剛 印
鑑定評価額		93,300,000 円	10a当たりの価格	2,200,000 円/10a

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 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	宝塚市切畑字長尾山 4 番 2				②地積 (㎡)	42,412		
	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 200m、西向き約 24 度の傾斜の雑木自然林地域	林(公)道 0m	3.5m道路	阪急雲雀丘花屋敷 2.4km	ふじガ丘 500m	⑩地域の特性 都市近郊林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 500 m、南 400 m、北 250 m							
	②標準的規模等	規模 42,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度(西)向 24°							
	③地域的特性	特記事項	特になし	道 路	3.5m道路	交通 施設	阪急雲雀丘花屋敷駅 北西 2.4km	法令 規制	「調区」地森計
	④地域要因の将来予測	街路、地勢等の個別的要因や宅地の供給動向、経済状況等の一般的要因を勘案すると、宅地転換の可能性は低く、当面現況のまま推移するものと予測される。							
(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	2,200,000 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	同一需給圏は宝塚市及び周辺市町の林地地域である。主な需要者は地縁者等が中心となる。周辺林地地域に於ける開発動向、郊外開発団地における需給動向等から、開発素地としての林地需要は非常に弱く、開発目的の事業者等による需要はほぼ見込めない状況にあり、当面地価は下落傾向で推移するものと推測される。林地取引は縁故取引等が大半であり、中心価格帯については把握困難な状況にある。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の試算に当たって採用した事例はやや広範囲に及ぶが、適切に要因比較されており、市場性を反映した実証的かつ客観的価格を得た。控除後価格は宅地開発を想定することが現実的でないため試算しない。また、対象地は都市近郊にあって、林業収益による価格形成がなされていないため収益価格についても試算しない。従って、比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。尚、適切な公示地がない為、公示価格からの検討はできなかった。								

(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) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討			③ 価格形成要因の 変動状況							
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 2,300,000 円/10a										
	② 変動率										
	年間	-4.3 %		【一般的要因】 住宅・観光都市として発展してきたが、人口は微減傾向にある。当市の住宅地需要は立地条件等により二極化が進行している。 【地域要因】 郊外・山手の住宅地は供給過剰気味であり、山林開発素地に対する事業者の需要は見込めない状況にある。 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アレイズ兵庫事務所		
兵庫（林） -5	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士	川端 良明	印

鑑定評価額	7,200,000円	10a当たりの価格	71,000円/10a
-------	------------	-----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月4日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成29年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	2.2
(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30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			
	用材林地（杉、檜）	標高400m約40度西向き傾斜の杉、檜の用材林地	集材機 300m	市道 8.0m	J R生野 0.9km	真弓 0.3km	⑩地域の特性 農村林地			
(2) 近隣地域	①範囲	東 400m、西 0m、南 1,000m、北 850m								
	②標準的規模等	規模 100,000㎡程度、形状 長方形、方位・傾斜度（西）向 40°								
	③地域的特性	特記事項	特にない	道路	8m市道	交通施設	J R生野駅 南東方900m	法令規制	都計外	
④地域要因の将来予測	集落の背後に位置する山林であり、地価水準に大きな影響を及ぼす地域要因は見られないものの、林業を取り巻く状況が厳しいことから、価格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	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	71,000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北部から中西部にかけての林地地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する林業従事者や地方公共団体等である。需給動向は、林業の低迷や後継者不足により、林地に対する需要は少ない。また、親族間や地縁者間による個別事情等を含んだ取引も見られる。中心価格帯は、取引件数が少なく取引規模や需要者の属性も様々ため見出し難い。									
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺の類似地域は、林業を取り巻く経済環境が厳しく、投資採算性の確保ができないことから、収益還元法の適用は断念した。また、宅地化は非現実的であるため控除法も適用しない。一方、取引事例を基礎とした比準価格は、市場性が反映された信頼性の高い価格と判断する。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。なお、同一需給圏内に同種別の地価公示標準地が存しないため、公示価格を規準とした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 標準化修正	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	標準化修正	交通自然宅地化行政その他	地域要因
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(9) 標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変		動状況					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 75,000円/10a				[一般的] 林業の低迷や後継者不足により、林地に対する需要は少なく、取引価格は低調である。 [地域] 地域要因に大きな変動はないものの、林業を取り巻く経済環境が厳しく、需要は弱い状況である。 [個別的] 個別的要因に変動はない。					
	② 変動率									
	年間	-5.3%								

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 日 提出  
兵庫(林) - 6 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 兵庫(林) - 6	提出先 兵庫県	所属分科会名 兵庫第 5 分科会	業者名 氏名	阪神アプレイザルサービス 不動産鑑定士 長谷川 一成 印
--------------------	------------	---------------------	-----------	---------------------------------

鑑定評価額	1,240,000 円	10a 当たりの価格	91,000 円/10a
-------	-------------	------------	--------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	4.0 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	J R 比延 5.8km	中畑町 1km	⑩地域の特性 農村林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 150 m、西 990 m、南 910 m、北 90 m							
	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	特にない	道 路	3.3m 林道	交通 施設	J R 比延駅 北東 5.8km	法令 規制	都計外地森計
	④地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動は見られず、特に宅地化等の動きもないことから、雑木林地域として当面は現状を維持するものと見込まれ、引き続き林地価格は下落基調が継続するものと予測する。							
(3) ①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		91,000 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、概ね西脇市及び周辺市町を中心に県南部及び東部に亘る林地地域一帯である。主な需要者は当該圏内の地縁者等にほぼ限られる。林業経営に要する費用の増加や木材価格の長期的な下落傾向に加え、就業者の高齢化等、林業の経営環境は悪化しており、林地に対する投資採算性は依然厳しく、需要不足の状況である。取引される価格帯については、取引件数が少なく特殊な事情が介在する事例も多いため、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。								
(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、雑木が主体となっている現況から用材林としての価値は殆ど認められず、経済合理的に収益性からのアプローチは困難であるため適用を断念した。したがって、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とおり決定した。 なお、同一需給圏内に同種別の地価公示標準地が存しないため、公示価格を規準とした検討は行えなかった。								
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
	-	[ ] / 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 変動状況要因の	【一般的要因】 後継者不足に加え、林業経営に要する費用の増加や、木材価格の長期的な下落傾向等により、林業の経営環境は厳しいものとなっている。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 92,000 円/10a			【地域要因】 林地としての需要は極めて低調であり、地域要因に特段の変動も見られないこと等から、林地価格は引き続き下落基調である。					
	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（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 日 提出  
兵庫(林) - 7 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 兵庫(林) - 7	提出先 兵庫県	所属分科会名 兵庫第5分科会	業者名 氏名	有限会社 旭不動産鑑定所 不動産鑑定士 若杉 和宏 印
鑑定評価額	689,000 円		10a当たりの価格	90,000 円/10a

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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 丹波市氷上町清住字立身山1163番	②地積 (㎡)	7,660			
	③土地の利用の現況 用材林地(檜、杉)	④周辺の土地の利用の現況 標高250m南西向き約25度傾斜の杉、檜、松の用材林地	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法 集材機 150m	⑥搬出地点の道路の状況 3m林道	⑦最寄駅及び距離 JR石生 11.5km	⑧最寄集落及び距離 清住 0.5km
	⑨公法上の規制 (都) 地森計					
	⑩地域の特性 農村林地					
(2) 近隣地域	①範囲 東 300m、西 200m、南 200m、北 300m					
	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	3.0m林道	交通 施設	JR石生駅 北西 11.5km 法令 規制 (都)
	④地域要因の将来予測 集落背後の用材林地として、当面は現状のまま推移するものと見込まれる。林業市況の低迷により、引き続き、林地価格は下落傾向にあるものと予測する。					
(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	90,000 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、概ね丹波市及びその隣接市町を中心とした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。就業者の高齢化や後継者不足、割安な輸入木材の増加による国産木材価格の下落等により、林業経営は厳しさを増しており、需要は停滞している。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、林業経営に要する費用の増加や、木材価格の長期的な下落傾向等により、林業の経営環境は悪化しており、投資採算性に見合わないため、適用を断念した。したがって、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。尚、同一需給圏内に同種別の地価公示標準地が存しないため、公示価格を規準とした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/㎡)
	公示価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	
	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			
(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 91,000 円/10a		③ 変動状況要因の	【一般的要因】 木材市況は停滞しており、高齢化や後継者不足もあいまって、林業経営を取り巻く環境は引き続き厳しい状況にある。		
	②変動率 年間 -1.1 %			【地域要因】 集落背後の林地地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。林地の取引は低迷しており、地価は下落傾向が継続している。		
				【個別的要因】 個別的要因に特に変動はない。		

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 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 兵庫(林) - 8	提出先 兵庫県	所属分科会名 兵庫第4	業者名 氏名	近藤亮太不動産鑑定事務所 不動産鑑定士 近藤亮太 印
鑑定評価額	3,750,000 円		10a当たりの価格	230,000 円/10a

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	12.0 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	南あわじ市北阿万稲田南字井手ノ谷 1 1 0 7 番					②地積 (㎡)	16,317		
	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(松)	標高 250m 約 30 度の東向き傾斜の人工林地域	人力 500m	3m 市道	みなと観光高原バス停 2.5km	稲田南 800m	⑩地域の特性 農村林地			
近隣地域	(2) ①範囲	東 150m、西 400m、南 300m、北 200m								
	②標準的規模等	規模 15,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度(東) 向 30°								
	③地域的特性	特記事項	特にない	道	幅員 1m 私道	交通施設	みなと観光「高原」バス停 南東 2.5km	法令規制	(都) 地森計	
	④地域要因の将来予測	宅地への転換が見込めない用材林地であり特別な変動要因もなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。価格水準は下落傾向が続くと予測する。								
(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			230,000 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	同一需給圏は淡路島を中心に兵庫県南部の山林である。宅地化の見込めない林地地域であり、需要者は地縁性を有する法人または個人が想定されるものの、取引自体が少なく需要者も限定的で、当面の地価は下落傾向が続くものと予測する。個性が強く、また取引当事者間の特殊な事情が介在することも多々あることから、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	宅地開発は見込めず、また用材林地としての的確な事業収益の予測も困難であることから、控除法及び収益還元法は適用しなかった。取引価格の水準を指標として価格が決定されることが一般的と考えられる地域であることから実証的な比準価格を採用し、対象基準地の価格推移を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお規準とすべき標準地等はないことから規準価格を求めることができなかった。									
(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	【一般的要因】 人口の減少とともに、高齢化率も高水準で、不動産需要は依然として弱含んでいる。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 240,000 円/10a			【地域要因】 地域要因に特別な変動はない。						
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。						
	年間	-4.2 %								

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 日 提出  
兵庫(林) - 9 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 兵庫(林) - 9	提出先 兵庫県	所属分科会名 兵庫第 5 分科会	業者名 氏名	株式会社新日本カンテイ神戸 不動産鑑定士 櫻井美津夫 印
鑑定評価額	1,440,000 円	10a 当たりの価格	205,000 円/10a	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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

基準地	(1) ①所在及び地番	加西市鴨谷町字安井 1 0 0 6 番 1 2				②地積 (㎡)	7,001	
	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 約 15 度の東向き傾斜の赤松、雑木が混在する自然林地域	鉄索 600m	東 10m 県道	北条鉄道北条町 2.3km	鴨谷町 300m	⑩地域の特性 農村林地	
近隣地域	(2) ①範囲	東 100m、西 500m、南 400m、北 400m						
	②標準的規模等	規模 10,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形、方位・傾斜度 (東) 向 15°						
	③地域的特性	特記事項 特にない	道 10m 県道	交通 北条鉄道北条駅 北東方 2.3km	施設	法令 規制	「調区」地森計	
	④地域要因の将来予測	雑木が大半を占める自然林で、地域要因に大きな変化はなく、当面は現状を維持し、地価は引き続き下落傾向で推移するものと予測される。						
	(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		205,000 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	同一需給圏は概ね加西市を中心に、その周辺市町に形成された林地地域の広域にわたる。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する居住者や公共団体等にほぼ限定される。国内における林業は後継者不足や割安な輸入木材の増加により疲弊している。また、都市の外延的発展も見込めない時勢あり、林地への需要は公共事業以外は低調である。林地の取引は少なく、また取引の規模や事情、目的等も様々であるため、売買の中心価格帯を見出すことは困難な状況になる。						
	(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、収益還元法は雑木林地であるため立木の販売による収入が十分に見込めないことから、それぞれ試算できなかった。また同一需給圏内において当該基準地と類似性を持つ標準地が存在しないため、地価公示価格からの規準もおこなえなかった。従って、本件では取引事例との比較により求められた比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
公示価格を規準とした価格	(8)	<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			
対象基準地からの前年	(9) 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 220,000 円/10a		③ 変動状況 形成要因の	[一般的要因] 林業の衰退は著しく、後継者不足も深刻である。また、都市の外延的発展も終息し、宅地開発も見られない状況下にある。 [地域要因] 周辺で公共事業等はなく、地域要因に大きな変化はないが、一般的要因の影響を受けて、地価は下落傾向が続いている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	② 変動率	年間 -6.8 %						

# 鑑定評価書（平成 29年地価調査）

平成 29年 7月 6日 提出  
兵庫(林) - 10 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 兵庫(林) -10	提出先 兵庫県	所属分科会名 第7分科会	業者名 氏名	(株) 田中不動産鑑定 不動産鑑定士 田中計機 印
鑑定評価額 469,000 円		10a当たりの価格 10a		45,000 円/10a

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	2.0 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	豊岡市日高町日置字上峠9 9 番				②地積 (㎡)	10,423
	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50m、約20度の西向傾斜の檜杉の人工林及び雑木の自然林地	集材機 150m	3m道路	J R 江原 1.7km	日置 700m	⑩地域特性 農村林地
近隣地域	(2) ①範囲	東 150m、西 250m、南 300m、北 20m					
	②標準の規模等	規模 10,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度(西)向 20°					
	③地域特性	特記事項 特にない	道 対象基準地と同じ	交通 J R 江原駅 南東 1.7km	法令 規制 対象基準地と同じ		
	④地域要因の将来予測	当該地域及び周辺部において特に大きな変動要因は認められず、当面は現状類似の状態が続くものの、林業不振等の影響から地価は下落傾向で推移するものと予測する。					
(3) ⑤有効使用の判定	用材林地(檜、杉)				(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	45,000 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	同一需給圏は但馬全域の林地地域。需要者は圏内の林業従事者等が中心となる。近年の木材市況の慢性的な低迷や後継者不足等により、造林目的の林地需要はほとんどなく、近年の景気低迷の影響からも需給関係は極めて弱い状況が続いている。林地取引は少なく、取引がある場合においても個々の事情を反映して価格はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出し難い。						
(7) ⑦試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は後述する理由により適用しなかったが、林地の取引は取引価格の水準が指標となり、価決定されることが一般的である。比準価格は実際の取引に基づく市場性を反映したものとして説明性が高い。したがって、市場性を反映した比準価格をもって鑑定評価額を決定することが妥当と判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						

公示とした価格を規準	<input type="checkbox"/> 秤量の検計が可能である <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) 対象基準地からの前年標準価格からの検計	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 48,000 円/10a		③ 価変動形状要因の	[一般的要因] 木材市況の低迷及び慢性的な後継者不足等を背景とし、林地需要は減退傾向が続いている。
	② 変動率			[地域要因] 特にない。
	年間	-6.3 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 日 提出  
兵庫(林) - 11 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 兵庫(林) - 11	提出先 兵庫県	所属分科会名 兵庫第 1 分科会	業者名 氏名	福西不動産鑑定事務所 不動産鑑定士 福西理祐 印
鑑定評価額	4,880,000 円		10a 当たりの価格	1,200,000 円/10a

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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	当該土地に工物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	川辺郡猪名川町柘原字西山口 5 番 1				②地積 (㎡)	4,066		
	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) 県立公(普通) 土砂災害警戒区域		
	雑木林地	標高 200m 約 30 度の南西傾斜の雑木林地域	林(公)道 0m	3m 町道	能勢電鉄日生中央 9km	柘原 0.5km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 350 m、南 0 m、北 200 m							
	②標準的規模等	規模 4,000 ㎡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	特にない	道	町道 3 m	交通	能勢電鉄 日生中央 北西 9km	法令	「調区」 地森計 県立公(普通) 土砂災害警戒区域
	④地域要因の将来予測	宅地等への転換の可能性はなく、当面は現状のまま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		1,200,000 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、阪神北地方を中心に、兵庫県東部及び大阪府北部の林地の圏域であり、需要者の中心は公共事業施行者、資産保有を目的とする地元個人等である。林業経営の不振並びに現状の社会経済情勢等から開発目的での取得は想定しがたく、需要は極めて弱い状況にある。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価の手法は取引事例比較法のみを採用した。林地の取引は非常に少なく、比較的近時の事例を広域的に収集せざるをえなかったが、比準価格は、林地の市場性を反映した価格と言える。収益価格は林業経営の収支が赤字になるため、また、開発を想定する控除法は市街化調整区域に存し、急傾斜の地勢のため宅地造成が非現実的なことからいずれも採用しなかった。よって、実証的な比準価格を標準とし、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	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	① 対象基準地の検討		③ 価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 公共事業を除いて、林地の需要者はほとんどみられない。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,250,000 円/10a			〔地域要因〕 地域要因に変動はない。					
	② 変動率			〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	年間	-4.0 %							

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 5 日 提出  
兵庫(林) - 12 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富山不動産鑑定
兵庫(林) - 12	兵庫県	兵庫県第2	氏名	不動産鑑定士 富山 有治 印

鑑定評価額	10,900,000 円	10a当たりの価格	2,100,000 円/10a
-------	--------------	-----------	-----------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	24.0 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				
	雑木林地	標高 3 7 0 m 北西向き約 1 3 度の傾斜の雑木自然林地域	林(公)道 0m	4.5m市道	神戸電鉄有馬温泉 2.3km	中野 800m				⑩地域の特性	
近隣地域	(2) 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	4.5m市道	交通施設	神戸電鉄有馬温泉駅 北東 2.3km	法令規制	「調区」地森計		
	④地域要因の将来予測	有馬山口線が開通したものの、依然として西宮市郊外における需要は弱く、新規開発の動きは鈍い。開発素地としての林地の需要は低く、今後も林地価格は下落傾向で推移していくものと予測する。									
(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			2,100,000 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、ゴルフ場等の近くに位置する西宮市の林地地域を中心として、兵庫県南東部の林地地域全般と判定した。有馬山口線の開通に伴い利便性は向上したものの、林地に対する需要は特段変化していない。需要者の中心は、公共団体等であり、純粋な民間取引はほぼ皆無である。西宮市郊外は、市内中心部に比べ需要が弱く、新規の開発事業については期待できないものと思料される。地価水準については、下落傾向にある。										
(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、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当該価格の規範性は高い。造成工事費の高騰、北部郊外の住宅需要の低下等から実現性に欠けるため控除法による価格は、試算しなかった。従って、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	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 価格変動状況要因の	【一般的要因】 市内における高齢化率は着実に高まっている。また、土地取引件数は、堅調に推移しているが、林地に対する需要は弱い。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 2,200,000 円/10a			【地域要因】 有馬山口線が開通したものの、林地に対する需要は弱く、地価は下落傾向で推移している。							
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。							
	年間	-4.5 %									

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 10 日 提出  
兵庫(林) - 13 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 兵庫(林) - 13	提出先 兵庫県	所属分科会名 兵庫第 6 分科会	業者名 氏名	ミント不動産鑑定 不動産鑑定士 田中 君憲 印
鑑定評価額		1,910,000 円	10a 当たりの価格	76,200 円/10a

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	3.3 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

(1) 基準地	①所在及び地番	姫路市夢前町山之内字中谷甲 2 7 8 番 1				②地積 (㎡)	25,047		
	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 200m 西向き約 35 度傾斜の杉檜の用材林及び雑木の自然林地	集材機 100m	4m 市道	J R 福崎 13km	山之内 100m			⑩地域の特性 農村林地
(2) 近隣地域	①範囲	東 2,000 m、西 0 m、南 1,000 m、北 2,500 m							
	②標準的規模等	規模 20,000 ㎡程度、形状 ほぼ台形、方位・傾斜度(西)向 35°							
	③地域的特性	特記事項	特にない。	道 路	西下 4 m 市道	交通 施設	J R 福崎駅 北西 13km	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	当地域に影響を及ぼす特段の要因は見受けられず、ここ当分の間はほぼ現状を維持して推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	用材林					(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	76,200 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	同一需給圏を概ね姫路市及びその周辺市町の林地地域の存する圏域と判定した。主な需要者は同一需給圏内に地縁的選好性を有する居住者等である。国内林業は安価な輸入木材の増加に伴う国産木材価格の下落をはじめとし、後継者不足、所在不明又は相続等に伴い経営意識の低い森林所有者の増加等により、その経営環境は厳しさを増している。利用目的・個別の取引事情等を反映して様々であるため、需要の中心となる価格帯を一様に見出すことは困難な状況にある。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格を試算した。収益価格については、算定過程の基礎となる主伐収入・造林費等が変動することや算定期間が長期に亘り、適切な資料の収集が困難であるためその試算を断念した。一方、比準価格は多数の取引事例を基礎とし導いたもので、市場の実情を反映した実証的な価格であり、その規範性は高いものと判断した。従って本件では比準価格を採用し、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
	-	-	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計	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 79,000 円/10a		③ 変動状況 形成要因の	【一般的要因】 木材自給率は 60% 台後半で推移している。昭和 55 年をピークに国産材の価格は落ち続けていたが、近年は横ばい傾向を示している。 【地域要因】 地域要因に特段の変化は認められず、一般的要因の影響を受けて地価は下落傾向を継続している。 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。				
	② 変動率 年間 -3.5%							

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 7 日 提出  
兵庫(林) - 14 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 兵庫(林) - 14	提出先 兵庫県	所属分科会名 兵庫第 3 分科会	業者名 氏名	有限会社 栄総合鑑定 不動産鑑定士 多田敏章	印
鑑定評価額		4,360,000 円	10a 当たりの価格		2,200,000 円/10a

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	57.0 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	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 410m、集落からやや離れた道路沿いの雑木の多い自然林地	林(公)道 0m	5m 県道	神戸電鉄谷上 1.6km	下谷上 1.2km	⑩地域の特性 都市近郊林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 500m、西 500m、南 150m、北 150m							
	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	5m 県道	交通 施設	神戸電鉄谷上駅 北 1.6km	法令 規制	「調区」地森計
	④地域要因の将来予測	市街地及び鉄道駅には比較的近い位置にあるが、行政的要因や市街地の宅地供給量等からみて、宅地化転換の可能性は低い。							
	(3) 最有効使用の判定	市街化の影響のある林地				(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		2,200,000 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、神戸市・三田市・西宮市・宝塚市等の阪神間主要都市の近郊の林地地域である。需要者は公共団体等の公共事業用地取得者や地縁性を有する個人または法人であると思料される。市街化調整区域の林地であり、需要者は限定的である。よって市場は買い手市場であり、需要は依然として弱い。また、中心価格帯は見出しにくい状況にある。							
	(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同じ北区の林地事例を採用しており、市場性を反映した価格として規範性は高い。市街化調整区域内の林地であり公法上の規制により開発することが困難である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。							
公示価格を規準とした価格	(8)	<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				
対象基準地の前年	(9) 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 2,250,000 円/10a		③ 変動状況要因の	[一般的要因] デベロッパー等による郊外の開発需要は少なく、宅地開発を目的とする林地の取引は見られない。 [地域要因] 地域要因に格別の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。				
	②変動率								
	年間	-2.2 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐伯不動産鑑定事務所
兵庫（林） -15	兵庫県	第5	氏名	不動産鑑定士 印

鑑定評価額	1,030,000円	10a 当たりの価格	170,000円/10a
-------	------------	------------	--------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月5日	(6) 路線価 [平成29年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 3.4 倍
(2) 実地調査日	平成29年7月3日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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	篠山市殿町字御茶屋286番				②地積 (㎡)	6,039		
	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280m約20度の南西傾斜の地域で杉、檜、雑木の用材林地地域	林(公)道 70m	市道 4.0m	JR篠山口 7.5km	殿町 0.1km	⑩地域の特性 農村林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 100m、北 100m							
	②標準的規模等	規模 6,000㎡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 土砂災害警戒区域の付近に位置する	道 路 西下4m市道	交通 施設 JR篠山口駅東方 7.5km	法令 規制 (都)				
	④地域要因の将来予測	集落近くに位置する山林で、今後もほぼ現況が維持されていくものと予測する。							
(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	なし			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		170,000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	同一需給圏は概ね篠山市を中心に近隣市町を含む林地地域の圏域。ただし地縁的選好性が強い傾向がある。需要者の中心は同一需給圏内の居住者を主とする。従来より林地の需給に関しては極めて限定的であり、また需要の中心価格帯といえる相場も希薄なのが実情である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	宅地への転換可能性は低いため、控除法は試算せず、また収益を目的とした取引はほぼ皆無であるため収益価格は試算しなかった。取引事例は数自体が少ないため広域な、また要因格差等の大きな事例も採用したが、補正や比較を適正に行い、求められた比準価格について単価と総額について妥当性の検証を行い、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 182,000円/10a		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 地方圏における経済情勢は改善の兆しもあるが、人口の鈍化や高齢化の進展などは依然として続いており、地域によって違いが見られる。					
	② 変動率			[地域要因] 集落近くに位置する山林で、一般的要因の影響もあり弱含み。					
	年間	-6.6%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 日 提出  
兵庫(林) - 16 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 兵庫(林) - 16	提出先 兵庫県	所属分科会名 兵庫第 7 分科会	業者名 氏名	横山不動産鑑定事務所 不動産鑑定士 横山重紀 印
鑑定評価額		440,000 円	10a 当たりの価格	98,400 円/10a

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 6 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	赤穂郡上郡町船坂字津原南 1 0 5 6 番 1 0				②地積 (㎡)	4,472
	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 230m、約 30 度の北東向き傾斜の地域で雑木の自然林地域	集材機 100m	5m 町道	J R 上郡 3.5km	南西方寺 200m	⑩地域の特性 農村林地
近隣地域	(2) ①範囲	東 500m、西 200m、南 1,000m、北 0m					
	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 (北東) 向 30°					
	③地域的特性	特記事項 林業経営を主体とした地域ではなく、用材林は山麓部分程度である。	道 路	5m 町道	交通 施設	J R 上郡駅 西 3.5km	法令 規制 「調区」地森計
	④地域要因の将来予測	雑木林を主体とする林地地域で特に大きな変動要因はなく、当面現状を維持し推移していくものと予測される。					
(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	98,400 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	同一需給圏は上郡町を含む播磨及び但馬地方を中心とした林地地域。林地に対する再造林を含めた長期的な投資採算性は厳しく、林業経営に対する将来見通しの不安や後継者問題等の原因を払拭するのは困難で、林地価格の下落は継続している。需要者の中心は地元の林業経営者と判断される。取引規模及び契約の様態等もまちまちであり、中心となる価格帯は見出せない状況にある。						
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	町郊外の農村林地で、市街化調整区域に属し宅地化の影響を受けない地域に存するため控除後価格は求め得なかった。また、雑木林を主体とする林地であることから主伐収入が見込めず収益価格は適正に求められなかった。従って、他の同一需給圏内にある基準地価格との均衡、前年からの各変動要因、さらに単価と総額との関連にも留意の上、規範性の高い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
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 104,000 円/10a		③ 変動状況要因の	【一般的要因】 木材自給率は回復傾向にあるが、木材需要は減少傾向にあり、地域経済は依然低迷しており、山林に対する投資意欲も弱い。			
	② 変動率			【地域要因】 地域要因に格別な変動は認められないが、依然林地の取引は少なく地価は下落している。			
	年間	-5.4 %		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。			

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 日 提出  
兵庫(林) - 17 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	たんだ鑑定登記事務所
兵庫(林) - 17	兵庫県	兵庫第 7 分科会	氏名	不動産鑑定士 丹田 信行 印

鑑定評価額	1,690,000 円	10a 当たりの価格	65,000 円/10a
-------	-------------	------------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 1 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					

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	佐用郡佐用町佐用字大山谷 3 2 8 0 番 2					②地積 (㎡)	26,017	
	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 200m 約 30 度北向き傾斜の杉、檜の用材林地	鉄索 100m	8m 国道	J R 佐用 1.7km	佐用上町 1.1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 500 m、西 700 m、南 800 m、北 0 m							
	②標準的規模等	規模 30,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形、方位・傾斜度(北)向 30°							
	③地域的特性	特記事項	佐用町中心部に比較的近接する林地地域	道	北 8 m 国道	交通施設	J R 佐用 東方 1.7km	法令規制	都計外地森計
④地域要因の将来予測	林業経営は衰退しており、地域内で砂防激甚災害対策事業が施工された以外、その他の変動要因もないことから、当面は概ね現況類似の農村林地地域として推移していくものと予測する。								
(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	65,000 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	同一需給圏は佐用町及び但馬地域等その周辺市町の農村林地地域。近年では林業生産活動は生活の一部を担うものではなく、環境林としてあるいは趣味的な活動の場として利用されるにすぎず、林地取引は低調である。同一需給圏内で見られる林地の取引は、相続や公共事業用地買収に係るものが大半を占め、或いは一部では所有者が高齢のため管理することが困難で売り急いで処分するなど利用目的によって相当の価格差があり、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	比準価格及び収益価格を試算したが、木材市場価格の低迷及び人件費や輸送コスト等経費の増大から収益価格はマイナスとなった。また、長期的な純収益の変動予測は困難であり、収益価格の精度は劣ると言わざるを得ない。よって、比準価格を標準に、収益価格は参考程度に留め、社会的・経済的な一般的要因の動向等を十分に分析の上、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	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		③ 変動状況形成要因	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 69,000 円/10a	【一般的要因】 生産者の高齢化や後継者不足並びに木材代替工業製品や外材等の普及により、林業生産活動は慢性的な低迷基調にある。	
	② 変動率			年間	-5.8 %	【地域要因】 砂防激甚災害対策事業が施行されていた以外は農村林地地域であり、大きな変動要因はない。
						【個別的要因】 個別的要因に変動はない。

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 7 日 提出  
兵庫(林) - 18 林地-1

基準地番号 兵庫(林) - 18	提出先 兵庫県	所属分科会名 兵庫第 4 分科会	業者名 氏名	株式会社 山本総合鑑定 不動産鑑定士 山本昌生	印
鑑定評価額	18,800,000 円		10a 当たりの価格	1,470,000 円/10a	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	27.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工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	神戸市西区伊川谷町長坂字菰谷 9 8 3 番 2 4				②地積 (㎡)	12,823		
	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 7.0 m 西向き約 30 度の傾斜の雑木を主とする自然林地域	鉄索 150m	4m 市道	神戸市営地下鉄伊川谷 1.7km	垣内 400m	⑩地域の特性 都市近郊林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 500 m、西 0 m、南 100 m、北 300 m							
	②標準的規模等	規模 13,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (西) 向 30°							
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 路	4 m 市道	交通 施設	神戸市営地下鉄伊川谷駅 南方 1.7km	法令 規制	「調区」地森計
	④地域要因の将来予測	当該地域は雑木林を主とする自然林地域で、周辺には資材置場も見られる。地域内には特別な変動要因はなく、今後も概ね現状のまま推移すると予測する。地価の下落傾向は継続するものと予測する。							
(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			1,470,000 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、神戸市郊外部の都市近郊に位置する林地地域一円。同一需給圏の類似地域は、市街化の影響がある林地地域である。市街化調整区域に位置しており、宅地転用には種々の開発規制があるため、宅地開発素地としての法人需要はほとんどない。考えうる需要者は公共事業のための用地取得や、地縁性のある個人による売買が中心となる。林地自体の取引が少なく、当事者も地縁者等に限定される傾向が多いので、取引の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	比準価格は西区の事例を採用したもので、現実の市場性を反映する実証的な価格である。対象基準地の様な里山を需要する個人が売買価格を決定するにあたっては、周辺の取引事例価格と比較した価格である比準価格を中心とすることが多いので、当該価格をもって鑑定評価額と決定した。宅地開発を前提とした想定価格である控除後価格は、実現性に乏しく採用しなかった。なお、この価格は地価公示標準地と規準した価格との均衡を得ており妥当なものと判断する。								
公示価格を規準とした価格	(8) <input checked="" type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input 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	
	神戸西 13 - 3							交通 0.0 自然 0.0 宅地化 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 1,100 円/㎡	[ 98.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 74.1 ]	[ 100 ] 100	1,460		交通 -21.0 自然 +25.0 宅地化 -25.0 行政 0.0 その他 0.0	
対象基準地の前年	(9) 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 1,520,000 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ているが、林地に対する需要は、開発目的を含め弱含みで推移している。 [地域要因] 雑木を主とする自然林地域で、特筆すべき変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率								
	年間	-3.3 %							

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 日 提出  
兵庫(林) - 19 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 兵庫(林) - 19	提出先 兵庫県	所属分科会名 第 7 分科会	業者名 氏名	株式会社しらすぎ鑑定所 不動産鑑定士 吉田 勉 印
鑑定評価額 1,250,000 円		10a 当たりの価格 43,500 円/10a		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 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	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 35.0m 約 20 度南西向き傾斜の地域で杉の用材林地	集材機 150m	4m 市道	J R 播磨新宮 37km	野尻 450m	⑩地域の特性 林業本場林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 500 m、西 700 m、南 300 m、北 1,400 m							
	②標準的規模等	規模 30,000 ㎡程度、形状 ほぼ台形、方位・傾斜度 (南西) 向 20°							
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 路	南西 4 m 市道	交通 施設	J R 播磨新宮 北 37km	法令 規制	都計外地森計
	④地域要因の将来予測	市街地から離れた林地地域であり、利用状況に特段の変化はないため、今後も概ね現状で推移するものと予測する。地価については林業が依然として採算性の低い産業であるため下落傾向が継続すると予測する。							
(3) ①最有効使用の判定	用材林地				(4) ①対象基準地の個別的要因	ない			
(5) ①鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,500 円/10a						
	控除法	控除後価格	/ 円/10a						
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a						
(6) ①市場の特性	同一需給圏は宍粟市を含む西播磨地域一円の林地地域である。需要者の中心は当該圏域に地縁性を有する林業経営者及び公共事業目的の国及び地方公共団体等である。輸入木材との価格競争や林業従事者の高齢化により国産木材価格は長期的に下落しており、圏内の林地に対する需要も全般に弱い。また、取引事情、画地の規模や立木の状態等により取引価格はまちまちであるため、需要の中心となる価格帯は見出し難いのが現状である。								
(7) ①試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	当該基準地は宅地化の影響が乏しい林業本場林地であることから控除方式の適用は行わなかった。また、造林費等の負担が重く、木材価格が長期的に下落しており、投資採算性に見合わないことから収益還元法の適用も断念した。比準価格は市場において実際に生じた現実の取引価格に基づいて試算した実証的な価格である。以上から比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
公示価格を規準とした価格	(8) <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				交通 自然 宅地化 行政 その他
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] 市内の人口は減少傾向で高齢化率も高い。取引価格は下落傾向であり、取引件数は横這い傾向。建築着工は減少傾向である。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 46,000 円/10a			[地域要因] 地域要因に変動はないが、林業の採算性が低く、林地需要の減退が続いている。					
	② 変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	年間	-5.4 %							

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 日 提出  
兵庫(林) - 20 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 兵庫(林) - 20	提出先 兵庫県	所属分科会名 兵庫第 5 分科会	業者名 氏名	地域分析研究所 不動産鑑定士 井上 基 印
鑑定評価額	284,000 円	10a 当たりの価格	227,000 円/10a	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	18.0 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オノ木 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域	人力 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	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 特になし	道 路	4.5m 道路	交通 施設	J R 宝殿 北西 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) 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 227,000 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、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は限定される。わが国における林業は、割安な輸入木材の増加や後継者不足により疲弊している。また、都市の外延的発展も見込みがたい社会経済状況にもあり、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) 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 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 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 245,000 円/10a		③ 変動状況 形成要因の	【一般的要因】 わが国の林業の衰退は著しく、後継者不足も深刻である。また、今後の都市の外延的発展も望めない状況となっている。				
	② 変動率			【地域要因】 地域要因に変動はないが、下落傾向に歯止めがかからない状況である。				
	年間	-7.3 %		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。				

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 日 提出  
兵庫(林) - 21 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 兵庫(林) - 21	提出先 兵庫県	所属分科会名 兵庫第 5 分科会	業者名 氏名	有限会社 淡路総合鑑定 不動産鑑定士 三崎 正義	印
鑑定評価額	1,750,000 円		10a 当たりの価格	1,050,000 円/10a	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	22.0 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	三田市東本庄字城山 2 1 1 3 番				②地積 (㎡)	1,666		
	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	標高 200m、東向き傾斜 25 度から 30 度の集落到近接した雑木林地	集材機 50m	4m市道	J R 相野 4km	本庄田中 0.2km			⑩地域の特性 都市近郊林地
近隣地域	(2) ①範囲	東 50m、西 180m、南 150m、北 200m							
	②標準的規模等	規模 2,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (東) 向 25°							
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 路	4m市道	交通 施設	J R 相野 北東 4km	法令 規制	「調区」 地森計 土砂災害警戒区域
	④地域要因の将来予測	当該地域は、集落到近接した市街化調整区域の雑木林地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、下落傾向にあると予測する。							
(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			1,050,000 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、概ね三田市及び周辺市町の圏域に存する林地地域。需要者は、同一需給圏内に地縁性を持つ個人、地元公共団体等が多くを占める。木材市況の低迷は続いており林地の投資採算性は厳しく、また転用等目的での林地需要も乏しいことから、需要は弱いと史料する。近くでの林地の取引は少なく、個別性も強く、中心となる価格帯は把握しづらい状況にある。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では林地の収益性に基つた市場が形成されていないため収益価格の試算は断念し、また、宅地化の蓋然性が極めて低く転換後の更地価格等の把握が困難なため控除法の適用をも割愛せざるを得なかった。従って、本件鑑定評価においては、前年標準価格からの価格変動率を踏まえた上で、現実の市場性を反映する事例から求めた実証的な比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
公示価格を規準とした価格	(8) <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 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,160,000 円/10a		③ 価格状況要因の	【一般的要因】 木材市況は低迷しており、林業経営を取り巻く環境は厳しい。先行き不安等もあり、需要は弱い。					
	② 変動率			【地域要因】 当該地域においては宅地等への転換の可能性は低く、近くでの開発も見られず、地価の下落は続いている。					
	年間 -9.5 %		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 伊原鑑定総合事務所	
兵庫（林） -22	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人	印

鑑定評価額	86,300 円	10 a 当たりの価格	43,500 円/10a
-------	----------	-------------	--------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成29年7月4日	(6) 路線価 [平成29年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.0 倍
(2) 実地調査日	平成29年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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	美方郡新温泉町千原字上大平1331番12				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 都計外、地森計		
	用材林地（杉）	標高100m約35度の南向傾斜の杉檜の人工林及び雑木の自然林地	集材機 50 m	国道 10.0 m	J R 浜坂 10.5 km	千原 700 m	⑩地域の特性 農村林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 500 m、南 200 m、北 300 m							
	②標準的規模等	規模 2,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形、方位・傾斜度（南）向 35°							
	③地域的特性	特記事項 特にない	道 路 10 m 国道	交通 施設 J R 浜坂駅南方10.5 km	法令 規制 都計外				
	④地域要因の将来予測	市街地から離れた林地地域であり、宅地化等の動きはなく、今後も現状類似の状況で推移するものと予測する。また、林業の低迷等を背景に、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	用材林地	(4) 対象基準地の個別的要因				なし			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,500 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	同一需給圏は但馬全域の林地地域である。主な需要者は同一需給圏内の林業従事者等である。外材輸入等による木材市況の低迷や若年層の林業離れに伴う林業従事者の高齢化及び後継者不足等が深刻であり、また放置山林が増加傾向にある等、造林目的での林地需要は低迷している。取引自体が少なく、取引があったとしても恩恵的な取引等事情含みの取引も多く、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	宅地への転換の可能性が極めて乏しいため、控除法の適用は断念した。また、林業経営に要する費用に見合う木材価格が維持されておらず、経済合理性を欠くため、収益還元法の適用も断念した。比準価格は現実の市場で成立した取引価格に基づくものであり、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力を有する。従って、比準価格を以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	<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 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 46,500 円/10a		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 木材市況の低迷や林業従事者の減少等、林業を取り巻く環境は厳しい状況にある。 [ 地域 ] 特に大きな変動要因は見られない。一般的要因等を背景に、林地需要は低調である。 [ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。					
	② 変動率 年間 -6.5 %								

# 鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29 年 7 月 6 日 提出  
兵庫(林) - 23 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 兵庫(林) - 23	提出先 兵庫県	所属分科会名 兵庫県第 1 分科会	業者名 氏名	株式会社谷澤総合鑑定所神戸支社 不動産鑑定士 上原卓志	印
鑑定評価額		1,900,000 円	10a 当たりの価格		1,400,000 円/10a

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡ 23.0 倍
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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

(1)	① 所在及び地番	川西市笹部字正覚 1 7 番				② 地積 (㎡)	1,358		
基準地	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 150m 南西向き約 30 度の傾斜の雑木自然林地域	林(公)道 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
近隣地域	① 範囲	東 300 m、西 250 m、南 100 m、北 300 m							
	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	市道 2.5m	交通施設	能勢電鉄笹部駅 北東 500m	法令規制	「調区」 地森計
	④ 地域要因の将来予測	川西市北部の大規模住宅団地に近接した都市近郊林地地域に位置するため宅地化への影響は受けているものの、少子高齢化に伴う都心回帰により宅地へ転換する蓋然性は低く、当面は現況のまま推移するものと予測される。							
(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	1,400,000 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	同一需給圏は阪神間北部の都市近郊林地地域で、概ね兵庫県北摂エリアを中心に神戸市北区の一部を含む圏域である。近年は都心回帰等の影響から大規模な宅地開発はなく、また墓地等に対する素地取得の動きも見られないことから中心となる価格帯の把握は困難である。他方、周辺の既存住宅団地内の宅地の地価は供給過剰により依然下落基調で推移しており、投資採算面や需給バランス等から、当面は開発素地としての都市近郊林地の需要は期待できないと判断した。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替性のある都市近郊林地の取引事例より市場性を反映した実証的価格が求められた。控除後価格は市街化調整区域に存し、投資採算性等からディベロッパーの大規模住宅団地の開発需要が認められず、また収益価格は林業経営に基づく収支がマイナスになることから、いずれも適用できなかった。従って、実証的な比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、比較検討可能な地価公示地が存在しないため、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	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】 阪神間北部の都市近郊林地地域にあって、少子高齢化に伴う都心回帰等により、当面は新規の大規模住宅団地開発の需要は認められない。					
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 1,450,000 円/10a			【地域要因】 少子高齢化に伴う都心回帰等により、川西市北部の既存の住宅団地では供給過剰状態が続き、新規の開発素地としての需要は脆弱である。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	年間	-3.4 %							