

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 6 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	姫路不動産建築事務所	
兵庫(林) - 1	兵庫県	兵庫第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 神頭慎太郎 印	
鑑定評価額	19,000,000 円		10a 当たりの価格	1,600,000 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	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			⑩地域の特性 都市近郊林地
近隣地域	(2) 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 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 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) 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	1,600,000 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) 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
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100			
(9) 対象基準地の前年	① 対象基準地の検討		③ 価格変動要因	【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 1,610,000 円/10a			【地域要因】 開発が困難で、需要は限定しているが、景気動向を反映して下落幅は縮小している。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	年間	-0.6 %							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 5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	広瀬不動産鑑定事務所	
兵庫(林) - 2	兵庫県	兵庫第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 博一	
鑑定評価額		4,160,000 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 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	56.0 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地域	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	市街地及び鉄道駅から比較的近くに存する林地地域であるが、特別な変動要因はなく、今後も現状のまま推移すると予測する。							
(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	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、神戸市及びその周辺の都市近郊林地地域である。市街化調整区域にあり、周辺地域の宅地需要も低迷し、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地価の下落が継続しており、取引の個別性が強く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。								
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				
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〕 デベロッパー等による郊外の開発需要は縮小しており、宅地開発を目的とする林地の取引はほとんど見られない。					
	<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〕 地域要因に特別の変動はない。					
	② 変動率			〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。					
	年間	-4.5 %							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 6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	株式会社尼信経営相談所	
兵庫(林) - 3	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士	藤田毅 印

鑑定評価額	421,000 円	10a当たりの価格	360,000 円/10a
-------	-----------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 21日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	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 50m 西向き約 15~20度の傾斜の雑木林地帯	鉄索 150m	2m林道	淡路交通郡家バス停 2.2km	柳沢 400m	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	特にない	道	2m林道	交通施設	淡路交通郡家バス停 南西方 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 50m で西向き約 15~20度の傾斜の雑木林地帯であり、今後とも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	360,000 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内に存する林地地域である。宅地開発は有効需要や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、一部が大陽光発電用地とされる程度で、積極的な需要は認められない。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限定的にならざるを得ない。取引件数が少なく個性が強いため、取引の中心となる価格帯を見出すことは出来なかった。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	経済合理的な林業経営は見込めないため、収益還元法は適用しない。また、宅地開発目的の需要を想定することは非現実的であるので、控除法は適用しない。取引数は少ないものの、実際に取引が行われた取引価格の水準を参考として価格決定される場合が多いと考えられる。したがって、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、淡路島内には秤量の検討ができる地価公示標準地が存しないため、地価公示価格を規準とした価格は査定出来なかった。								
(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 変動状況要因の	[一般的要因] 淡路島においては地域経済の低迷が続いており、開発適地も一部を除いてはなく、林地全般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 380,000 円/10a			[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。					
	② 変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	年間	-5.3 %							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 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	提出先	所属分科会名	業者名	熊谷不動産鑑定士事務所
兵庫(林) - 4	兵庫県	兵庫第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 熊谷 有剛 印

鑑定評価額	89,100,000 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 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	2.3 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	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	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		
近隣地域	(2) ①範囲	東 400m、西 500m、南 400m、北 250m							
	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	3.5m道路	交通施設	阪急雲雀丘花屋敷駅 北西方 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	2,100,000 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、地価は継続的な下落傾向となっている。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	取引事例比較法におい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 <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		③ 変動状況 価格形成要因の	【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。新名神「宝塚北スマートIC」開業による地価への影響は軽微である。					
	② 変動率 年間 -4.5 %			【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	6,790,000円	10a 当たりの価格	67,000円/10a
-------	------------	------------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月4日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	2.0
(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、土砂災害警戒区域		
	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 600m、西 0m、南 350m、北 400m							
	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 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、地森計、土砂災害警戒区域
	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	67,000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	⑧ 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) 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 71,000円/10a								
	② 変動率								
	年間	-5.6%	[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。						

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） -6	兵庫県	第5	氏名	不動産鑑定士 佐伯 志朗 印

鑑定評価額	1,220,000円	10aあたりの価格	90,000円/10a
-------	------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年7月4日	(6) 路線価	[平成30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成30年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	3.9
(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338番23				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15.0m北西向き約2.0度の傾斜の雑木林地帯	林道隣接 0m	林道 3.3m	J R比延 5.8km	中畑町 1.0km	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	3.3m林道	交通施設	J R比延駅北東方5.8km	法令規制	都計外
	④地域要因の将来予測	地域要因に特に変動は見られず、宅地化の動きも無いことから、雑木林地帯として当面は現況を維持して推移するものと見込まれる。							
(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	なし		
(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	同一需給圏は概ね西脇市を中心に周辺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なって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ない、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	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 91,000円/10a								
	② 変動率								
	年間	-1.1%	[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。 [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。 [個別] 要因 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 5 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	株式会社扇屋プランニング 不動産鑑定士 足立 英基	印
--------------------	------------	---------------------	-----------	------------------------------	---

鑑定評価額	682,000 円	10a 当たりの価格	89,000 円/10a
-------	-----------	------------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 2 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 30 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	2.8 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	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、松の用材林地地域	集材機 150m	3m 林道	J R 石生 11.5km	清住 500m	⑩地域の特性 農村林地		
近隣地域	(2) 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	3m 林道	交通 施設	J R 石生駅 北西 11.5km	法令 規制	(都) 地森計
	④地域要因の将来予測	格別の変動要因がないので、集落奥部の用材林地地域として、当面、現状のまま推移するものと見込まれる。林業環境に改善の兆しは見えず、今後とも林地価格は下落傾向をたどるものと予測する。							
(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	89,000 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。主な需要者は、圏域内に地縁性を有する者にほぼ限定される。林業従事者の高齢化や後継者不足並びに割安な輸入材の増加による国産の木材相場の低迷等を背景に、林業経営は一段と厳しさを増してきており、林地に対する需要は低調である。林地の取引については、利用目的や取引の事情等が多様であり、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ともに、林業による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。したがって、市場の実態をより反映している比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、同一需給圏内には同種別の地価公示標準地がないため、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	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	
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 90,000 円/10a		③ 価格変動要因の	【一般的要因】 木材市況の停滞基調が顕著で、従事者の高齢化や後継者難とも相俟って、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			【地域要因】 地域要因に特段の変動は見られず、周辺地域を含め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。					
	年間 -1.1 %			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 6 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	近藤亮太不動産鑑定事務所	
兵庫(林) - 8	兵庫県	第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 近藤 亮太	印

鑑定評価額	3,590,000 円	10a 当たりの価格	220,000 円/10a
-------	-------------	------------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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帯	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 路	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				宅地化の影響の程度 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	220,000 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含む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。需要者は限定的で、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様々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通り決定した。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	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 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 230,000 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	-4.3 %							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 5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	株式会社しらすぎ鑑定所		
兵庫(林)	-9	兵庫県	第 7 分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉	印

鑑定評価額	1,590,000 円	10a当たりの価格	61,000 円/10a
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	2.5 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	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 地森計 (その他) 土砂災害警戒区域		
	用材林地(杉、檜)	標高 2 0 0 m 約 3 0 度北向き傾斜の杉、檜の用材林地	鉄索 100m	10m 国道	J R 佐用 1.7km	佐用上町 1.1km			⑩地域の特性 農村林地
近隣地域	(2) ①範囲	東 270 m、西 270 m、南 660 m、北 200 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(北)向 30°							
	③地域的特性	特記事項	佐用町中心部に比較的近い林地地域	道	北 1 0 m 国道	交通施設	J R 佐用駅 東 1.7km	法令規制	都計外地 地森計 土砂災害警戒区域
	④地域要因の将来予測	農村林地地域であり、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) 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	61,000 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的に弱い。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) 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農村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、植林費・造林費等の負担が重く、木材素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	<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
対象基準地の前年	① 対象基準地の検討		③ 変動状況形成要因の	[一般的要因] 町内の人口は減少しており、減少率が県平均を大きく上回っている。高齢化率も県下 1 位と県平均よりかなり高い割合となっている。 [地域要因] 地域要因に変動はないが、林業の採算性が低く、林地需給は依然として弱みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 65,000 円/10a							
	② 変動率							
	年間 -6.2 %							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 5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	株式会社しらすぎ鑑定所
兵庫(林) - 10	兵庫県	第 7 分科会	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印

鑑定評価額	1,180,000 円	10a当たりの価格	41,000 円/10a
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	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 350m 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 420 m、西 480 m、南 320 m、北 580 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	対象基準地と同じ
	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) 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	41,000 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的に依然として弱い。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様々であるため、需要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	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、植林費・造林費等の負担が重く、木材素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。								
(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	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】 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、取引件数は横ばい傾向。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 43,500 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、林地需給は依然として弱含みである。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	年間	-5.7 %							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 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	提出先	所属分科会名	業者名	福西不動産鑑定事務所	
兵庫(林) - 11	兵庫県	兵庫第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 福西理祐 印	

鑑定評価額	1,830,000 円	10a当たりの価格	1,350,000 円/10a
-------	-------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	23.0 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	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 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 0.2km	⑩地域の特性 都市近郊林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 300m、西 250m、南 100m、北 300m							
	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 北東方 500m	法令規制	「調区」地森計
	④地域要因の将来予測	川西市北部の里山で、宅地化の影響は多少受けているものの、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する。							
(3) ①最有効使用の判定	雑木林地					(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	1,350,000 円/10a						
	控除法	控除後価格	/ 円/10a						
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a						
(6) ①市場の特性	同一需給圏は兵庫県南東部の都市近郊林地地域で、概ね北摂エリアを中心に神戸市北区・西区及び大阪府北部を含む圏域である。中心となる市場参加者は公共事業施行者、資産保有を目的とする地元個人等であるが、林業経営の不振並びに現状の社会経済情勢から開発目的での取得は想定し難く、需要は極めて乏しい状態にある。								
(7) ①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。林地の取引は少なく、同一需給圏から広域的に収集せざるを得なかったが、比準価格は市場性を反映した価格と言える。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、いずれも採用しなかった。よって、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、比較検討可能な公示地が存在しないため規準価格は求められない。								
(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
	-		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		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 1,400,000 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	-3.6 %							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 4 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	10,400,000 円	10a当たりの価格	2,000,000 円/10a
-------	--------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	倍率種別	23.0 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	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 37.0 m 北西向き約 1.3 度の傾斜の雑木自然林地	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 都市近郊林地		
(2) 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 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	2,000,000 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	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) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		③ 価格変動要因	【一般的要因】 西宮市北部郊外の住宅地では供給過剰による下落傾向が継続している。また、林地に対する需要は極めて低い。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 2,100,000 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	-4.8 %							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 5 日 提出
兵庫(林) - 13 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) - 13	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基 印

鑑定評価額	265,000 円	10a 当たりの価格	212,000 円/10a
-------	-----------	------------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 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	(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 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	212,000 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ほぼ限定される。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。								
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				
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 変動状況要因の	【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。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 227,000 円/10a			【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。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	年間	-6.6 %							