

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 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	中田不動産鑑定事務所
兵庫(林) - 1	兵庫県	兵庫第 6	氏名	不動産鑑定士 中田 信 印

鑑定評価額	17,900,000 円	10a 当たりの価格	1,510,000 円/10a
-------	--------------	------------	-----------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 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		
	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 200m	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 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	住宅団地の北側に近接する都市近郊林地地域であり、潜在的な宅地化の影響は認められるものの、その公法条件、不動産市場等により、大規模な山林開発は期待できず、当面は現状で推移するものと思料する。							
(3) 最有効使用の判定	当面は現況による					(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	1,510,000 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エリア一帯の林地地域であり、需要者は開発目的の不動産業者、公共事業用地、資産保有目的の個人等である。現下の不動産市場ではいずれも需要は芳しくなく、取引は需要ありきの様相が窺えるが、いずれの場合も需要者の意思決定には周辺取引価格が指標となっている。需要の中心となる価格帯については、立地条件、規模等により相当なバラつきがあり、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	住宅団地の背後に近接する都市近郊林地であり、比準価格査定にあたっては同一需給圏内の類似地域等より価格牽連性の認められる事例を収集し、規範性の高い価格を試算し得た。控除法、収益還元法は求めなかったが、需要者の意思決定は周辺取引価格水準を指標としており、求められた比準価格はかかる需要者行動を強く反映していることから、十分説得力があるものと判断した。したがって本件では比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を規準とした価格を規準	<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) 対象基準地の前年	① 対象基準地の検討		③ 価変動形成要因の	【一般的要因】 林業は後継者不足、輸入材との競合等により低迷している。近年、国内材が見直される動きも見られるが、林地価格へ波及は見られない。					
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 1,540,000 円/10a			【地域要因】 公法条件、不動産需給動向等から開発素地としての需要も低迷しており、地域要因にも大きな変動はない。					
	② 変動率			【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	年間	-1.9 %							

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 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 <span style="float: right;">印</span>

鑑定評価額	3,790,000 円	10a当たりの価格	1,910,000 円/10a
-------	-------------	-----------	-----------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	52.0 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 4 1 0 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		
近隣地域	(2) 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	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	1,910,000 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	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】 新型コロナの市場への影響はほとんど見られないが、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 1,970,000 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	-3.0 %							

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 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	野島不動産鑑定事務所
兵庫(林) - 3	兵庫県	兵庫第 4	氏名	不動産鑑定士 野島 準一 <span style="float: right;">印</span>

鑑定評価額	357,000 円	10a 当たりの価格	305,000 円/10a
-------	-----------	------------	---------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 1 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)	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												
基準地	③ 土地の利用の現況 雑木林地	④ 周辺の土地の利用の現況 標高約 5 0 m 西向き約 1 5 ~ 2 0 度の傾斜の雑木林地域	⑤ 基準地から搬出地点までの搬出方法 鉄索 150m	⑥ 搬出地点の道路の状況 2m 林道	⑦ 最寄駅及び距離 あわ神あわ姫バス郡家 2.2km	⑧ 最寄集落及び距離 柳沢 400m	⑨ 公法上の規制 都計外地森計								
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 2 m 林道	交通施設 あわ神あわ姫バス郡家南西方 2.2km	法令規制 都計外地森計							
(3)	① 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)	① 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法 比準価格 305,000 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 同一需給圏は淡路島内の雑木林を主とする林地地域一円。想定される需要者は地緑性のある個人または法人と思われる。資産性が後退する状況から潜在的な供給はかなり多いとみられるが、取引自体は太陽光発電用地への転用目的等が僅かにみられる程度で、想定される実需は限られている。当該市場の状態から取引件数は少なく林地の規模も一様ではないこと等から中心となる価格帯を把握できる状況にはない。														
(7)	① 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由 過疎化が進む現状から宅地への転換可能性が著しく低く、宅地開発の想定は合理性が乏しいため控除方式は採用できなかった。また、雑木林を主とする林地地域で林業経営の想定は現実性を欠くので収益価格も適用できなかった。したがって、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、規準とすべき標準地がないので公示価格との秤量的検討はできなかった。														
(8)	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない														
公示価格を規準とした価格	① 標準地番号	② 時点修正	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							
	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100										
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 5%; vertical-align: top;">(9) 対象基準地からの前年標準価格からの前年標準価格</td> <td style="width: 35%;">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 322,000 円/10a</td> <td style="width: 10%;">③ 変動形成要因</td> <td style="width: 50%;">                 [一般的要因] 市内ではコロナ禍による影響は実感としていないが、過疎化等から林地の地価は長期にわたり下落傾向にあり昨期も続落した。                  [地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、一般的要因の影響から地価は下落傾向にあった。                  [個別的要因] 個別的要因に変動はない。             </td> </tr> <tr> <td></td> <td>② 変動率 年間 -5.3 %</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>								(9) 対象基準地からの前年標準価格からの前年標準価格	① 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 322,000 円/10a	③ 変動形成要因	[一般的要因] 市内ではコロナ禍による影響は実感としていないが、過疎化等から林地の地価は長期にわたり下落傾向にあり昨期も続落した。 [地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、一般的要因の影響から地価は下落傾向にあった。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。		② 変動率 年間 -5.3 %		
(9) 対象基準地からの前年標準価格からの前年標準価格	① 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 322,000 円/10a	③ 変動形成要因	[一般的要因] 市内ではコロナ禍による影響は実感としていないが、過疎化等から林地の地価は長期にわたり下落傾向にあり昨期も続落した。 [地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、一般的要因の影響から地価は下落傾向にあった。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	② 変動率 年間 -5.3 %														

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 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	福西不動産鑑定事務所
兵庫(林) - 4	兵庫県	兵庫第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 福西理祐 印

鑑定評価額	1,700,000 円	10a当たりの価格	1,250,000 円/10a
-------	-------------	-----------	-----------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 23 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

(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 150m 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 0.2km	⑩地域の特性 都市近郊林地
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 0 m、北 100 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 路	市道 2.5 m	交通 施設	能勢電鉄笹部駅北東方 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、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	1,250,000 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何らかの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。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 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 1,270,000 円/10a		③ 変動状況要因の	[一般的要因] 砂防堰堤事業等の特別な場合を除いて林地の需要ほとんどみられない。			
	② 変動率 年間 -1.6 %			[地域要因] 地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 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	有限会社グリーン不動産鑑定事務所	
兵庫(林) - 5	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 柳川浩一	印

鑑定評価額	5,880,000 円	10a 当たりの価格	58,000 円/10a
-------	-------------	------------	--------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 17 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.8 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	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 40 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
近隣地域	(2) 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 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	集落の背後に位置する農村林地地域であるため変化に乏しく、将来も現状が持続するものと予測した。今後の地価は、下落傾向で推移するものと思われる。							
(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	58,000 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。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が大半である。林業の低迷や後継者不足により昨今の林業を取り巻く環境は厳しくなっており、林地に対する需要は弱い。林地で取引も少なく規模等も様々で親族間取引等事情含みの場合も多いため、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、収益価格の試算は断念した。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説得力のある価格と認められる。以上により、比準価格を標準に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	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 価格変動状況要因の	[一般的要因] 林業従事者は減少傾向で推移している。景気は新型コロナの影響で依然不透明な状況にあり、林地取引市場は低調である。 [地域要因] 集落の背後に位置する農村林地地域として、地域要因に変動はないものの、地価は下落傾向である。 [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 61,000 円/10a								
	② 変動率								
	年間	-4.9 %							

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 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 印		

鑑定評価額	1, 180, 000 円	10a当たりの価格	87, 000 円/10a
-------	---------------	-----------	---------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	3.9 倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番	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 1 5 0 m 北西向き約 2 0 度の傾斜の雑木林地域	林道隣接 0m	3. 3m 林道	J R 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 150 m、西 1, 000 m、南 900 m、北 100 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 土砂災害警戒区域の付近に位置する	道 路	3. 3 m 林道	交通 施設	J R 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	87, 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 88, 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	-1.1 %		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 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 印	

鑑定評価額	659,000 円	10a当たりの価格	86,000 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	2.2 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	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、松の用材林地域	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、周辺環境が整備される等、林業が行われるような環境にはないため、林地価格は緩やかな下落が継続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	86,000 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周辺住民や地方自治体には限定される。林業従事者の高齢化や山林の環境の悪化、木材価格の長期的な低迷等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。林地の取引は、個別的な事情が介在している場合が多く、規模も様々であるため需要の中心となる価格水準は見出しにくい状況である。								
(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、公示価格を規準とした価格検討は行えなかった。								
(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 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 87,000 円/10a		③ 変動状況要因の	[一般的要因] 木材価格の下落や後継者不足、環境荒廃により林業経営が成り立たない状況が続く。林業を地場産業として見直す動きも一部で見られる。					
	② 変動率 年間 -1.1 %			[地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、周辺地域を含め林地取引は低迷しており、価格の下落基調は継続している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 9 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 <span style="float: right;">印</span>

鑑定評価額	9,320,000 円	10a当たりの価格	1,790,000 円/10a
-------	-------------	-----------	-----------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	21.0 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	(2) ①範囲	東 250m、西 250m、南 250m、北 150m							
	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	1,790,000 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。下記の一般的要因による有馬温泉の需要減退など周辺状況に変化が見られるも、林地の需要にほとんど変化はない。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く、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	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】 西宮市内で用材等の林産物の供給はなく、林業労働者数は 0 である。新型コロナウイルス感染症拡大の影響で有馬温泉の需要は減退。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,830,000 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	-2.2 %							



# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 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	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基 印

鑑定評価額	240,000 円	10a 当たりの価格	192,000 円/10a
-------	-----------	------------	---------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 21 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

(1) 基準地	①所在及び地番	加古川市志方町山中学上才ノ木 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		
(2) 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	特にない	道 路	4.5 m 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) 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	192,000 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。いわゆるウッドショック現象も一時的な事象と考えられ、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) 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	<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) 対象基準地からの前年	① 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の	【一般的要因】 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。					
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 196,000 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	-2.0 %							

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 8 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 播磨総合鑑定		
兵庫(林) - 10	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ 印		

鑑定評価額	1,060,000 円	10a当たりの価格	37,000 円/10a
-------	-------------	-----------	--------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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

(1) 基準地	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地域	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 420m、西 480m、南 320m、北 580m									
	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 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	市街地から離れた農村集落背後の林地地域であり、都市化の影響は低い。付近集落は過疎化が進み、後継者不足など林業を取り巻く状況は改善の見込みは薄く、地価は弱含み傾向に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	37,000 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、西播磨地域を中心に、兵庫県西部・北部の林地地域。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、相続に絡む場合や太陽光発電施設用地などを企図する取引が大半を占め、取得後の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	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。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) 対象基準地からの検討	① 対象基準地の検討		③ 変動形成要因の	【一般的要因】 市内林業は県内にあっては盛んであるが、高齢化等から人手が限られており、輸入材の減少に対応する内地材の供給増はやや困難にある。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 38,000 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	-2.6 %									