

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
長野（林）-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 俊次
鑑定評価額	95,000 円	10 a 当たりの価格	39,900 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月12日	(6)路線価 倍率種別	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/m ² 1.0 倍
(2)実地調査日	令和4年7月5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)基準地	所在及び地番	須崎市大字亀倉字西ノ入1017番イの14外1筆				地積 (m ²)	2,380
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制 都計外(地森計)
	用材林地	標高760m、約20度の北東向傾斜で、杉の人工林地域	集材機5m	5m林道	須坂8.7km	米子2km	地域の特性 農村林地
(2)近隣地域	範囲	東 300 m、西 300 m、南 200 m、北 200 m					
	標準的規模等	規模 2,400 m ² 程度、形状 長方形 方位・傾斜度 (北東) 向 20°					
	地域的特性	特記事項	特にない	道	5m林道	交通施設	須坂駅南東方8.7km 法令規制 都計外(地森計)
	地域要因の将来予測	須崎市郊外の農村地域に比較的近い杉の人工林地域であり、傾斜は比較的きつくない林地地域である。地域の環境に特段の変動要因はなく、現状のまま推移するものと予測される。					
(3)最有効使用の判定	用材林地としての利用				(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	39,900 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	同一需給圏は北信地域全体を中心として東信地域を含む広域的範囲である。需要者は同一需給圏内の個人及び法人の林業経営主体、公共団体等が中心である。ウッドショックにより輸入木材価格が高騰し、国産材への切替により国産材の需要が増え生産が増加しており、国産材の価格上昇がみられている。近年は規模の大きい林業経営体の素材生産量の割合が増えており経営規模の拡大傾向にある。林地取引は少なく規模も区々であり中心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、林地取引が少なく、取得目的によりまた取引事情により価格幅が大きい、広域的かつ取引時点が古い事例も採用したが、概ね地域の特性を比較検討でき、市場価値を反映した価格となっており、説得力を有する。控除方式は地域の特性から適用しなかった。収益還元法は林業経営の収益性が低く、想定要素が多いことから適用しなかった。したがって比準価格に基づき、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	秤量的検討が可能である できない						
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳 標準化補正 交通自然 宅地化 行政 その他
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 交通自然 宅地化 行政 その他
(9)対象基準地の前年標準価格からの検討	対象基準地の検討		価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]	長野県では林業事業体は減少傾向だが、割合は個人が少なく会社が大きくなっている。木材素材生産量は近年増加傾向である。		
	前年基準地	新規		[地域要因]	特別な地域要因の変動はない。		
	前年標準価格	40,200 円/10a		[個別的要因]	個別的要因に特に変動はない。		
	変動率						
	年間	-0.7 %					

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西入不動産鑑定事務所
長野(林)-2	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 西入 悦雄
鑑定評価額	62,600 円	10 a 当たりの価格	95,000 円/10a	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 12日	(6)路線価 倍率種別	[令和 4年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 4年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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

(1)基準地	所在及び地番	佐久市香坂字南片ケ上 1 3 7 5 番 2				地積 (m ²)	659	
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制 都計外(地森計)	
	用材林地	標高 9 0 0 m、約 5 度の北向傾斜で主に樹齢 5 0 年の唐松の人工林地地域	林道隣接	4.5m林道	岩村田 10km	香坂東地 1.5km	地域の特性 農村林地	
(2)近隣地域	範囲	東 400 m、西 600 m、南 300 m、北 100 m						
	標準的規模等	規模 659 m ² 程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (北) 向 5°						
	地域的特性	特記事項	特にない	道 路	4.5 m道路沿い	交通 施設	岩村田駅10km 法令 規制	都計外
	地域要因の将来予測	最近の林地は大陽光発電事業目的の利用形態が増え、かつ木材価格の高騰と云う周辺環境の変化が波及して徐々に地価の下落率も緩和されてきており今後も同様の傾向が予測される。						
(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	95,000 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、東信地方一帯の林地地域であり需要者は地元のエ業従事者が中心である。輸入木材の高騰から国内の木材価格も上昇しているが、林業従事者の高齢化、後継者不足など林業経営を取り巻く環境は依然として厳しく販売価格の高騰が純山林価格に直接的に反映して居ないのが現在の状況である。又、純山林の取引事例が少なく、地理的位置や地勢、樹木の状態等により取引価格に幅があるため、需要の中心となる価格帯は把握し難い。							
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	国内の木材価格が輸入木材が高騰する中で上昇しているが、人件費を含む搬出費用の上昇が林業経営を圧迫して不採算事業の一つである事に大きな変化はないため収益還元法は適用しない。比準価格は同一需給圏である東信地方から類似性を有する事例を採用して試算しており、市場の実態を反映した実証的な価格である。よって、比準価格を標準として他の林地の基準地との価格の均衡、並びに木材市場の動向にも留意し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	秤量的検討が可能である できない							
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳 標準化補正 交通 自然 宅地化 行政 その他	
	公示価格	[] 円/m ²	100 []	100 []	[] 100		地域要因 交通 自然 宅地化 行政 その他	
(9)対象基準地の前年標準価格からの検討	対象基準地の検討		価格形成要因の 変動状況	[一般的] 国内の木材市場はウッドショックの影響がみられるが、林業経営を取り巻く状況は厳しく純山林の需給動向に影響を与るまでに至らず。				
	前年基準地	新規		[地域] 地域要因に特別な変化はない。				
	前年標準価格	96,000 円/10a		[個別的] 個別的要因に変動はない。				
	変動率							
年間	-1.0 %							

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)今牧不動産鑑定
長野(林)-3	長野県	第 2	氏名	不動産鑑定士 今牧 一宏

鑑定評価額	336,000 円	10 a 当たりの価格	140,000 円/10a
-------	-----------	-------------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 4年 6月 17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	6.9 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	所在及び地番	下伊那郡下條村陽阜 4 9 3 3 番 1				地積 (m ²)	2,398
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制 都計外(地森計)
	用材林地	標高 6 5 0 m、約 3 5 度の東向傾斜で、檜の人工林地域	集材機 0m	4m村道	門島駅 5.8km	鎮西 1.2km	地域の特性 農村林地
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m					
	標準的規模等	規模 2,500 m ² 程度、形状 ほぼ台形 方位・傾斜度 (東) 向 35°					
	地域的特性	特記事項	特にない	道 路	対象基準地と同じ	交通 門島駅 西方5.8km	法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	純農村山林地域にて対象地域は宅地化等の可能性も低く、今後も現況のまま推移していくものと予測。当該圏域における林地需要については引き続きコロナ禍等による世界的な木材需要の影響を注視する必要がある。					
(3)最有効使用の判定	檜の用材用地				(4)対象基準地の	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	140,000 円/10a		個別的要因		
	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	同一需給圏は同村一円並びに下伊那郡及び飯田市等を中心とし伊那谷一円を範囲とする農村集落周辺の農村林地地域であり、山麓の集落に比較的近い農村林地に代替性が認められる。林業の構造的不況等を背景として、当該地域も含み林地需要は総体的に長期低迷傾向が続いており、林地に対する需要は当該地域においても総じて弱い傾向にある。市場における中心価格帯は 1 0 0 万円以下であるものと認められる。						
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺を含め圏域総体として民間林地取引が僅少な中で、飯田・下伊那地区の山村部等にて得られた林地取引事例より求められた比準価格は、相対的に客観性並びに実証性を有すると判断される。収益価格は理論的ではあるも、現下の林業全般を取り巻く状況等より採算性確保自体が困難であり、非現実的であるためその適用を断念した。よって、比準価格を標準として、前年基準地価格との検討等をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。						
(8)公示価格を規準とした価格	秤量的検討が可能である できない						
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳 標準化補正 交通自然 宅地化行政 その他
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 交通自然 宅地化行政 その他
(9)対象基準地の前年	対象基準地の検討		価格形成要因の 変動状況	[一般的]	下條村の人口は減少、世帯数は横ばい傾向で推移。県内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、不動産需要も弱含みである。		
	前年基準地	新規		[地域]	当該地域周辺においても林地需要の低迷は同様であるも、昨今のコロナ禍等による世界的な木材需要の影響を注視する必要がある。		
	前年標準価格	141,000 円/10a		[個別的]	個別的要因に変動はない。		
	変動率						
	年間	-0.7 %					

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 奥原不動産鑑定事務所. Values include 長野(林)-4, 長野県, 第2, 氏名, 奥原 清.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 437,000 円, 10a当たりの価格, 118,000 円/10a.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月15日, 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, 令和4年7月10日, 正常価格, [令和4年1月] 路線価又は倍率 4倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: 所在及び地番, 土地の利用の現況, 用材林地. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的規模等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格を規準とした価格. (9) 対象基準地の前年からの検討.