

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神頭不動産鑑定事務所
長野(林)-1	長野県	長野第 1	氏名	不動産鑑定士 神頭 和志

鑑定評価額	94,000 円	10 a 当たりの価格	39,500 円/10a
-------	----------	-------------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 11日	(6) [令和 6年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 6年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番	須坂市大字亀倉字西ノ入 1 0 1 7 番イの 1 4 外				地積 (m <sup>2</sup> )	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 7 6 0 m、約 2 0 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 <sup>2</sup> 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 5 m林道	交通 須坂駅 南東方 8.7km	法令 都計外(地森計) 規制	
	地域要因の将来予測	林道米子不動線は、令和元年 1 0 月の台風により被災し、その災害復旧工事が昨年 5 月に完了、およそ 3 年半ぶりに開通した。今後、その地域全体の活動についても、回復が期待されている。					
(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	39,500 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、いわゆる北信地域を中心に広域的に把握される農村林地地域である。典型的需要者は、当該地域に地縁的選好性を有する林業経営者等が中心となる。木材を含む原材料価格の高値止まりから国産材への注目は高まっているものの、林業従事者の高齢化・人手不足等構造的な問題もあって林地需要への直接的な影響は乏しい。農村林地は、取引数が少なく、敷地規模、接道・自然条件等も大幅に異なることから、価格水準の中心を把握することは困難である。						
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	本基準地は、農村林地地域にあって宅地開発による事業採算性は乏しいことから、控除後価格の試算は断念した。また収益価格は、林業全般の実情と投資採算性の観点から、その試算を断念した。ここに比準価格は、現実の取引事例に基づき、各林地の有する特徴を踏まえて比較検討しており、客観性及び実証性が確保されている。適用した鑑定評価手法、本件各分析との適合性及び資料の相対的信頼性等を考慮し、比準価格を以て、鑑定評価額と決定した。						
(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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ] / 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		価格変動状況要因	[ 一般的要因 ]	物価上昇・円安等が継続し個人消費に足踏みも見られるが、堅調な企業収益や設備投資の持ち直しに伴い、景気は緩やかに回復している。		
	前年基準地	新規		[ 地域要因 ]	林道米子不動線の再開に伴って、交通・運搬の利便性は向上しており、木材ないし林地需要への影響が期待される。		
	前年標準価格	39,700 円/10a		[ 個別的要因 ]	特段の変動は認められない。		
	変動率						
年間	-0.5 %						

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	第1	氏名	不動産鑑定士 西入 悦雄
鑑定評価額	62,100 円		10a当たりの価格	94,300 円/10a

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月12日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和6年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	4.4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					
					倍率種別	純

## 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1375番2				地積 (m <sup>2</sup> )	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90.0m、約5度の北向傾斜で主に樹齢50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400m、西600m、南300m、北100m					
	標準的規模等	規模 659m <sup>2</sup> 程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (北)向5°					
	地域的特性	特記事項	唐松等が茂る純山林地域	道	4.5m道路沿い	交通	岩村田駅10km 法令 都計外 規制
	地域要因の将来予測	ウッドショックをきっかけに輸入木材が高騰し国産木材に移行する動きが進んでいる。又、林地の太陽光発電目的の利用が増えている状況等もあり、地価の下落率が緩和されてきている。					
(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	94,300 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林業従事者が中心である。輸入木材の高騰から国産木材へ移行する動きが進んでいるが、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いため林業目的の純山林の需要は顕在化し難い状況である。又、山林の取引価格は地理的位置や地勢、樹木の状態、利用目的等で取引価格にバラツキが大きく、需要の中心となる価格帯については把握し難い。						
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	輸入木材の高騰から国産木材へ移行する動きが進んでいるが、国産木材価格は低位にとどまっており、人手不足や人件費の高騰などが林業経営を圧迫し、依然として事業の採算は合わないため収益還元法は適用できなかった。よって、東信地方の類似性を有する山林の事例を基に試算し、実証的で市場の実態を反映している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、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 <sup>2</sup> )	標準化補正 交通自然 宅地化 行政 その他
	公示価格	[ ] 円/m <sup>2</sup>	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 ] 輸入木材の高騰から国産木材へ移行する動きが進んでいるが、林業経営を取り巻く状況は依然厳しく、純山林に対する需要は弱い。			
	前年基準地	新規		[ 地域 ] 地域要因に特段の変化はない。			
	前年標準価格	94,600 円/10a		[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。			
	変動率						
	年間	-0.3 %					

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	331,000 円	10 a 当たりの価格	138,000 円/10a	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月9日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和6年6月18日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	6.8 倍
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番	下伊那郡下條村陽阜4933番1				地積 (m <sup>2</sup> )	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650m、約35度の東向傾斜で、檜の人工林地域	集材機	4m村道	門島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 <sup>2</sup> 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	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	当該圏域における林地需要については引き続き木材需要や周辺の土地利用状況等の影響を注視する必要がある。純農村山林地域として対象地域は宅地化等の可能性は低く、今後も現状維持が見込まれるものと予測される。						
(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	138,000 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100万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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	[ ] 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		変動状況 要因の	一般的要因				下條村の人口は減少、世帯数は概ね横ばい傾向で推移。県内景気は持ち直しの動きに弱さがみられ、土地需要も弱含みである。
	前年基準地	新規		地域要因				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、木材需要の影響を注視する必要がある。
	前年標準価格	139,000 円/10a		個別的要因				個別的要因に変動はない。
	変動率							
年間	-0.7 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 奥原不動産鑑定
長野（林）-4	長野県	第2	氏名	不動産鑑定士
鑑定評価額	429,000 円	10a 当たりの価格	116,000 円/10a	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価 倍率種別	[令和6年1月]	円/m <sup>2</sup>	
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	3.9 倍	
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価						純

## 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	東筑摩郡山形村字三太夫山7355番イ				地積 (m <sup>2</sup> )	3,702
	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1,100m、約20度の北向傾斜で、唐松及び赤松の人工林地域	公道隣接	6m村道	波田7km	唐沢5km	地域の特性 農村林地
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m					
	標準的規模等	規模 3,702 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ台形 方位・傾斜度 (北) 向 20°					
	地域的特性	特記事項	特にない	道路	6m村道	交通施設	波田駅7km 法令規制 都計外
	地域要因の将来予測	木材価格の低迷及び人口の高齢化が進行しており村内の林地需要は少ない。開発素地としての需要も見込まれず、地域要因の変動は見られないことから、当該地域の山林素地価格は下落傾向が続くものと予測される。					
(3) 最も有効使用の判定	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	116,000 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、県内のうち中信地区及び南信地区内の農村林地と判断される。需要者の中心は、中信地域に地縁性のある林業経営者が中心。需給動向は、木材価格が上昇傾向にあるものの、山林素地価格の引き上げにまでは至らず、林地需要は引き続き低迷し続けている。価格水準については、林地の取引価格は接道条件や立木も含め当事者の個別事情が強く反映されるため、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	農家集落周辺の林地地域であり宅地への転用可能性は極めて低いため、控除後価格は試算できなかった。収益価格についても厳しい林業経営を反映してマイナスとなり試算できなかった。比準価格は、事例によりややバラツキが見られたが、各事例の有する特徴に応じた調整の結果、市場実態を反映する実証的な価格を試算し得た。したがって、県全体の林地価格の動向や過年度価格の推移等も考慮の上、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。						
(8) 公示価格を規準とした価格	秤量的検討が可能である						
	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 <sup>2</sup> )	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 ] 景気は回復傾向。			
	前年基準地	新規		[ 地域 ] 特段の変動要因は認められない。			
	前年標準価格	117,000 円/10a		[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。			
	変動率						
年間	-0.9 %						