

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8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	株式会社田中不動産鑑定	
兵庫(林) - 1	兵庫県	第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中計機	印

鑑定評価額	18,900,000 円	10a当たりの価格	1,590,000 円/10a
-------	--------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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

(1) 基準地	①所在及び地番	姫路市書写字大谷2966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	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 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	住宅団地背後の林地地域であるが、地域要因に特段の変動もないので、今後も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	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	1,590,000 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。対象基準地は住宅団地背後に位置する林地で、需要者は当該地域に地縁関係を有する個人、法人等が中心となる。市街化調整区域内の林地であることから開発の実現性は低く、需要は限定的である。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別性が強く、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	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 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	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 1,600,000 円/10a		③ 変動状況要因の	【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林地に対する需要は弱い。					
	② 変動率			【地域要因】 地域要因に特段の変動はないが、開発が困難で、需要は限定的である。					
	年間	-0.6 %		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 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 印

鑑定評価額	4,030,000 円	10a当たりの価格	2,030,000 円/10a
-------	-------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	54.0 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	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	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	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、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	2,030,000 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り、需要が限定的であることから地価の下落が継続している。林地の取引自体が少ないことや取引される画地規模が様々なため需要の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】					
	<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			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。					
	② 変動率			【地域要因】					
年間 -3.3 %		神戸市は北神急行線と市営地下鉄の一体的運行の実施による運賃低減に向けて準備を進めている。							
		【個別的要因】 個別的要因の変動はない。							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
兵庫(林) - 3 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社協同鑑定所
兵庫(林) - 3	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝 印

鑑定評価額	397,000 円	10a当たりの価格	340,000 円/10a
-------	-----------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 17日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	淡路市多賀字平川2685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		
(2) 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	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	340,000 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、一部が太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別性が強いこと、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、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] 淡路市の人口は減少傾向で、高齢化率も高い割合であり、宅地開発目的の需要も無く、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 360,000 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。					
	② 変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	年間	-5.6 %							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8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	モリオカ不動産鑑定事務所
兵庫(林) - 4	兵庫県	兵庫県第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 森岡 高司 印

鑑定評価額	121,000,000 円	10a当たりの価格	2,000,000 円/10a
-------	---------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 21日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	宝塚市切畑字長尾山 4 番 2 外				②地積 (㎡)	60,560		
	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		
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 60,000 ㎡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 北西方 2.4km	法令 規制	対象基準地と同じ
	④地域要因の将来予測	市街化調整区域に存する雑木林地で市街地とは比較的近接した位置関係にあるが、対象基準地付近で宅地開発が行われる蓋然性は低く、当面の間は現状で推移するとともに、地価も引き続き下落低調を辿ると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	現況通りの林地					(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	同一需給圏はその特性から、兵庫県中東部、大阪府の一部に及ぶ都市近郊林地及び農村林地と考えられる。宅地化条件に優れる林地では周辺を含めた一体開発目的のデベロッパーの需要も内包するが、総じて需要者は地縁性の強い地元居住者等に限定され、地価も弱含みで推移している。取引が非常に少ない上、規模、地勢等の諸要因により価格にバラつきがあり、親族間取引等の特殊事情が介在することも多く、圏域内の需要の中心となる明確な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	対象基準地周辺では宅地開発の蓋然性が低いため控除法の適用を断念した。また雑木林を主体とする林地であり、林業の収益性も見出せないため、収益還元法の適用も断念した。結果、取引事例比較法のみ適用に留まったが、比準価格は同一需給圏内の林地の取引に基礎をなして試算された価格であり、市場性を反映した実証的な価格と認められる。よって、本件では比準価格を採用し当該基準地の過去からの価格推移の検討も行い、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
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100	[]	[] / 100			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〕 林業従事者の高齢化、後継者不足等、林業経営の先行不透明感は拭えず、林地需要は依然として低調である。					
	<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〕 郊外・山手の住宅地は供給も多く、林地の開発素地としての開発事業者の需要は見込めない状況にある。					
	② 変動率			〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	年間	-4.8 %							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 5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	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	6,490,000 円	10a当たりの価格	64,000 円/10a
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.9 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	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		
(2) 近隣地域	①範囲	東 600 m、西 0 m、南 350 m、北 400 m							
	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	8 m市道	交通 施設	J R 生野駅 南東方 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	基準価格	64,000 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基準価格は、市場性が反映された信頼性の高い価格と判断する。よって基準価格を採用し、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) 秤量的検討が可能である 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
	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 67,000 円/10a		③ 変動状況形成要因の	【一般的要因】	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。		
	② 変動率	年間 -4.5 %				【地域要因】	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。	
						【個別的要因】	個別的要因に変動はない。	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8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	1,210,000 円	10a当たりの価格	89,000 円/10a
-------	-------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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 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	
近隣地域	(2) 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	3.3m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	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、不動産の個別性、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	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 <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 変動状況要因の	【一般的要因】 景気は緩やかな回復が見られるが、少子高齢化、都心回帰等の影響により、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 元年地価調査）

令和 元年 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	株式会社扇屋プランニング		
兵庫(林) - 7	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 足立 英基		

鑑定評価額	674,000 円	10a当たりの価格	88,000 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28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	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	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 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	3m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	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	88,000 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。								
(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。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 89,000 円/10a			【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。					
	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（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
兵庫(林) - 8 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 山本総合鑑定		
兵庫(林) - 8	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士	山本昌生	印

鑑定評価額	3,430,000 円	10a当たりの価格	210,000 円/10a
-------	-------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 3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	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 路	3m市道	交通 施設	みなと観光「高原」バス停 南東方 2.5km	法令 規制	(都) 地森計		
	④地域要因の将来予測	宅地転換の可能性がほとんど見込めない用材林地であり、地域要因に特別な変動もなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価は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	210,000 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	同一需給圏は論鶴羽山系を中心とする淡路島全域の山林である。宅地転換の可能性はほとんど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需要者も限定的で、当面、地価は下落傾向が続くものと予測する。取引内容に個性が強く、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、取引の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確か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。本件では、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	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 220,000 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	-4.5 %									

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 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	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 吉田 勉 印

鑑定評価額	1,510,000 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 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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

基準地	(1) ①所在及び地番	佐用郡佐用町佐用字大山谷3280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(その他) 土砂災害警戒区域				
	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	10m国道	JR佐用 1.7km	佐用上町 950m	⑩地域の特性 農村林地				
近隣地域	(2) ①範囲	東 270m、西 270m、南 660m、北 200m									
	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10m国道	交通施設	JR佐用駅 東方1.7km	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	農村林地地域であり、利用状況に特筆すべき変化はないため、今後も概ね現状で推移するものと予測する。地価については林地需要が依然として弱い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	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による採算性低下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傾向であり、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ける現実の取引価格に基づいて試算した実証的な価格であり、信頼性が高いものと判断する。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	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 価格変動状況要因の	【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。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 61,000 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	-4.9 %									

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 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 播磨総合鑑定	
兵庫(林) - 10	兵庫県	兵庫第 7分科会	氏名	不動産鑑定士 一色かつみ 印	

鑑定評価額	1, 120, 000 円	10a当たりの価格	39, 000 円/10a
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1. 1 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 3 5 0 m 約 2 0 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		
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	39, 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、相続に絡む場合や公共事業に係るものが大半を占め、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	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 変動状況要因の	[一般的要因] 高齢化や後継者不足など、林業生産活動は慢性的に低迷している。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 41, 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	-4. 9 %							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8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

鑑定評価額	1,770,000 円	10a当たりの価格	1,300,000 円/10a
-------	-------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 19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	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	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) 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	1,300,000 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) 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	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 1,350,000 円/10a		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。					
	② 変動率			[地域要因] 地域要因に変動はない。					
	年間	-3.7 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出
兵庫(林) - 12 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) - 12	兵庫県	兵庫第2分科会	氏名	不動産鑑定士 岡田 文 印

鑑定評価額	9,890,000 円	10a当たりの価格	1,900,000 円/10a
-------	-------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 18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	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	林(公)道 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 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	1,900,000 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。バイパスの開通や有馬温泉のインバウンド需要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	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
(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] 西宮市郊外の住宅地は、都心回帰の動きから需要の低迷が続く。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。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 2,000,000 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	-5.0 %							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8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	252,000 円	10a当たりの価格	202,000 円/10a
-------	-----------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 18日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	17.0 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字上オノ木435番13				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60m前後約20度の南西傾斜の雑木の自然林地帯	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				
(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	4.5m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	202,000 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	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		③ 価格変動形成要因の		【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。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 212,000 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。		【個別的要因】 個別的要因に変動はない。						
	②変動率		年間		-4.7 %						