

|         |          |             |              |              |
|---------|----------|-------------|--------------|--------------|
| 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   | 94,500 円 | 10 a 当たりの価格 | 39,700 円/10a |              |

## 1 基本的事項

|            |  |          |          |                                 |                  |
|------------|--|----------|----------|---------------------------------|------------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日                                       | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月6日 | (6) [令和5年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和5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1017番イの14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<br>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 <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          | 5m林道   | 交通施設                           | 須坂駅南東方8.7km                             | 法令<br>都計外 (地森計)<br>規制            |  |
|                          | 地域要因の将来予測  | 林道米子不動線は、令和元年10月の台風により被災し、その災害復旧工事が本年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   | 39,700 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、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が高騰し、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なお乏しい。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<br>標準化補正<br>交通自然<br>宅地化<br>行政<br>その他 | 地域要因<br>交通自然<br>宅地化<br>行政<br>その他 |  |
|                          | 公示価格   | [ ]<br>円/m <sup>2</sup>  | 100<br>[ ]       | 100<br>[ ] | [ ]<br>100   |                                |   |                                  |  |
| (9) 対象基準地の前年             | 対象基準地の検討   |  | 変動状況<br>要因の      | [ 一般的要因 ]  | 物価高・円安等の不安要素を抱えつつも、設備投資の増加や企業収益の増益等に伴って、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・運搬の利便性が向上しており、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   | 39,900 円/10a   |                  | [ 個別的要因 ]  | 個別的要因について、特段、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   | 62,300 円 | 10 a 当たりの価格 | 94,600 円/10a |                |

## 1 基本的事項

|            |  |          |           |                |                     |                           |
|------------|--|----------|-----------|----------------|---------------------|---------------------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日                                       | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月12日 | (6)路線価<br>倍率種別 | [令和5年1月]<br>路線価又は倍率 | 円/m <sup>2</sup><br>1.2 倍 |
| (2)実地調査日   | 令和5年7月3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   | 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<br>都計外(地森計)                  |
|                         | 用材林地   | 標高900m、約5度の北向傾斜で主に樹齢50年の唐松の人工林地域  | 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 659 m <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  | 特にない             | 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  | 林地の太陽光発電目的の利用が増えている状況や、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の需要増、木材価格の上昇等の影響を波及的に受けつつあり、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  | 94,600 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実業従事者が中心である。輸入木材の高騰から国産木材の需要が高まり木材価格は上昇しているものの、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純山林価格には直接的に反映し辛い状況である。又、純山林については取引実態が少なく、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ことから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 | 比準価格は同一需給圏である東信地方の類似性を有する山林の事例を基に試算しており、市場の実態を反映した説得力を有する価格である。又、輸入木材が高騰する中で国産木材の価格が上昇しているが、人手不足や人件費の高騰などが林業経営を圧迫し採算性が悪化している状況に変化はないため収益還元法は適用しない。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、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> ) | 内訳<br>標準化補正<br>交通自然<br>宅地化行政<br>その他 |
|                         | 公示価格<br>円/m <sup>2</sup>   | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]       | 100<br>[ ]  | [ ]<br>100     |                                | 地域要因<br>交通自然<br>宅地化行政<br>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   |   | 価格変動要因の<br>形成要因  | [ 一般的 ] 輸入木材の高騰から国産木材の価格が上昇しているが、林業経営を取り巻く状況は依然として厳しく、直接的な影響は少ない。 |                |                                |                                     |
|                         | 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   | 95,000 円/10a  |                  | [ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。  |                |                                |                                     |
|                         | 変動率  |   |                  |   |                |                                |                                     |
| 年間                      | -0.4 %   |   |                  |   |                |                                |                                     |

鑑定評価書 (令和 5 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 | 333,000 円 | 10 a 当たりの価格 | 139,000 円/10a |
|-------|-----------|-------------|---------------|

1 基本的事項

|            |  |          |              |   |                  |
|------------|--|----------|--------------|---|------------------|
| (1)価格時点    | 令和 5年 7月 1日                                    | (4)鑑定評価日 | 令和 5年 7月 11日 | (6)路線価<br>[令和 5年 1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 5年 6月 17日                                   | (5)価格の種類 | 正常価格         |   | 6.8 倍<br>純       |
| (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 <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<br>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               | 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 |
|                         | 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) 最も有効使用の判定           | 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  | 139,000 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 <sup>2</sup> ) | 内訳<br>標準化補正<br>交通自然<br>宅地化行政<br>その他 | 地域要因<br>交通自然<br>宅地化行政<br>その他 |     |
|                         | 公示価格<br>円/m <sup>2</sup>   | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]        | 100<br>[ ] | [ ]<br>100  |                                |                                     |                              |     |
| (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<br>変動率<br>年間 | [ 一般的 ]    | 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 ]     | 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   | 140,000 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 5 年地価調査)

|         |           |             |               |             |
|---------|-----------|-------------|---------------|-------------|
| 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  |
| 長野(林)-4 | 長野県       | 第 2         | 氏名            | 不動産鑑定士 奥原 清 |
| 鑑定評価額   | 433,000 円 | 10 a 当たりの価格 | 117,000 円/10a |             |

1 基本的事項

|            |  |          |              |                |            |                  |
|------------|--|----------|--------------|----------------|------------|------------------|
| (1)価格時点    | 令和 5年 7月 1日                                    | (4)鑑定評価日 | 令和 5年 7月 10日 | (6)路線価<br>倍率種別 | [令和 5年 1月] | 円/m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 5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 |          |              |                |            |                  |

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 7 3 5 5 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<br>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<br>法令規制              |
|                         | 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  | 117,000 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 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<br>標準化補正<br>交通自然宅地化行政その他 |
|                         | 公示価格 円/m <sup>2</sup>   | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]       | 100<br>[ ]               | [ ]<br>100     |                                | 地域要因<br>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<br>形成要因の  | [ 一般的要因 ] 景気は回復傾向。       |                |                                |                             |
|                         | 前年基準地   | 新規  |                  | [ 地域要因 ] 特段の変動要因は認められない。 |                |                                |                             |
|                         | 前年標準価格  | 118,000 円/10a   |                  | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。   |                |                                |                             |
|                         | 変動率   |   |                  |                          |                |                                |                             |
|                         | 年間  | -0.8 %  |                  |                          |                |                                |                             |