

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 26日 提出  
鳥取(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
鳥取(林) - 1	鳥取県	鳥取	氏名 印

鑑定評価額	195,000 円	10a当たりの価格	26,000 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 19日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[令和 3年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 6日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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

基準地	(1) ①所在及び地番	八頭郡若桜町大字吉川字大サコ 1 0 5 4 番				②地積 (㎡)	7,497	
	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)	標高500m、約30度の東向傾斜の優良林に指定された杉の人工林地	集材機 100m	7m県道	若桜 10km	吉川 400m	⑩地域の特性 林業本場林地	
近隣地域	(2) ①範囲	東 100 m、西 400 m、南 300 m、北 500 m						
	②標準的規模等	規模 6,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形、方位・傾斜度(東)向 30°						
	③地域的特性	特記事項	集落近くの杉の人工林地	道 7 m 県道	交通 若桜駅南東 10km	法令 規制	都計外地林計	
	④地域要因の将来予測	長期的な林業不振により今後も衰退傾向が続くものと予測する。						
	(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	26,000 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	同一需給圏は旧八頭郡内の林地地域である。需要者の中心は同町内及び周辺市町の個人林業経営者で県外からの参入も見られる。林業経営目的が中心で、林産物市場の構造的不況や後継者難で衰退傾向が続いていたが、間伐費用の補助等対策がとられつつある。取引は多様で、需要の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、同一需給圏の類似地域から比較可能な取引事例を補修正して求めた価格で、市場の実態を反映している。コロナウイルス禍による市場への影響は不明である。収益価格は林業経営における植林費等の負担と市況を反映した収入との乖離より、投資採算は不可で、市場参加者の観点から規範性に乏しく適用しない。対象基準地は代表的な植林地域に所在している。取引市場の減退を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
公示価格を規準とした価格	(8)	<input type="checkbox"/> 秤量的検計が可能である <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			
対象基準地からの前年	(9) ①対象基準地の検計	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 26,500 円/10a						
	②変動率	年間 -1.9 %						
	③ 価格形成要因	【一般的要因】 コロナ予防ワクチン接種が進み、閉塞感からの脱却が考えられるも、暫時不動産市場の減衰化は続き、影響は充分には把握できない。 【地域要因】 地域要因に特に変動はない。 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥標高・傾斜等	⑦道路、交通施設の状況	⑧法令上の規制等	⑨地域特性	
a	217033 (林) - 4			森林の土地所有権		標高 70m 傾斜10度 南西向 土壤 普通 樹種		都計外地森計	農村林地	
b	217033 (林) - 1			森林の土地所有権		標高 400m 傾斜25度 北向 土壤 普通 樹種		都計外地森計	林業本場林地	
c	217033 (林) - 2			森林の土地所有権		標高 500m 傾斜20度 南東向 土壤 普通 樹種		都計外地森計	林業本場林地	
d	217033 (林) - 3			森林の土地所有権		標高 450m 傾斜25度 北東向 土壤 普通 樹種		都計外 保安林・地森計	林業本場林地	
e	217033 (林) - 5			森林の土地所有権		標高 580m 傾斜40度 南東向 土壤 普通 樹種		都計外 保安林・地森計	林業本場林地	
NO	⑩取引価格 (円/10a)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬標準化補正	⑭推定価格 (円/10a)	⑮地域要因の比較	⑯推定標準価格 (円/10a)	⑰個別的要因の比較	⑱査定価格 (円/10a)	
a	( ) 35,000	100 [ 100 ]	[ 97.4 ] 100	100 [ 100 ]	34,090	100 [ 126.5 ]	26,949	交通・接近 0.0	26,900	
b	( ) 20,000	100 [ 100 ]	[ 99.0 ] 100	100 [ 100 ]	19,800	100 [ 75.0 ]	26,400	自然 0.0	26,400	
c	( ) 17,000	100 [ 100 ]	[ 97.4 ] 100	100 [ 100 ]	16,558	100 [ 65.0 ]	25,474	宅地化 0.0	25,500	
d	( ) 23,000	100 [ 100 ]	[ 99.0 ] 100	100 [ 100 ]	22,770	100 [ 85.0 ]	26,788	行政 0.0	26,800	
e	( ) 21,000	100 [ 100 ]	[ 93.6 ] 100	100 [ 100 ]	19,656	100 [ 76.0 ]	25,863	その他 0.0 [ 100 ] 100	25,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.13	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +10.0	自然 +15.0	宅地化 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 -0.13	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -25.0	自然 0.0	宅地化 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 -0.13	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -35.0	自然 0.0	宅地化 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 -0.13	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -15.0	自然 0.0	宅地化 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 -0.13	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -24.0	自然 0.0	宅地化 0.0	行政 0.0	その他 0.0
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 26,000 円/10a]			

(2) 控除後価格算定内訳		■ 控除法が適用できない		理由 林業本場林地であり宅地転換は想定できない							
(2)-1 転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格（控除法を適用した控除後価格）											
① 転換後・造成後の更地を想定した価格 (円/㎡)	② 有効宅地化率を乗じた価格 (円/㎡)	③ 造成工事費 (円/㎡)	④ 公共公益施設負担金 (円/㎡)	⑤ 投下資本収益 (③+④) × np (円/㎡) n: 月 p: %	⑥ 販売費及び一般管理費 (円/㎡)						
	( %)										
⑧ 投下資本収益等控除後の価格 n: 月 p: % (円/㎡)		⑨ 熟成度修正 r: % m: 年 (円/㎡)		⑩ 個別的要因の比較							
$\frac{1}{1+np}$		$\frac{1}{(1+r)^m}$		[ $\frac{\quad}{100}$ ]							
				⑪ 控除後価格 ⑧ × ⑨ × ⑩ × 1,000 (円/10a)							
(2)-2 転換後・造成後の更地を想定した価格の判定											
取引事例比較法	NO	① 取引事例番号	② 取引価格 (円/㎡)	③ 事情補正	④ 時点修正	⑤ 建付減価の補正	⑥ 標準化補正	⑦ 地域要因の比較	⑧ 推定標準価格 (円/㎡)	⑨ 個別的要因の比較	⑩ 査定価格 (円/㎡)
	a	-		100 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{100}$ ]		街路 交通・接近	
	b	-		100 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{100}$ ]		環境 画地 行政 その他	
	c	-		100 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{100}$ ]		[ $\frac{\quad}{100}$ ]	
NO	⑪ 事情の内容	⑫ 月率変動率	⑬ 標準化補正の内訳			⑭ 地域要因の比較の内訳					
a		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
b		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
c		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
⑮ 比準価格 円/㎡											
同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	① 標準地番号又は基準地番号		② 公示価格又は標準価格 (円/㎡)		③ 時点修正	④ 標準化補正	⑤ 地域要因の比較	⑥ 推定標準価格 (円/㎡)	⑦ 個別的要因の比較	⑧ 規準価格又は比準価格 (円/㎡)	
	-				[ $\frac{\quad}{100}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{100}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{100}$ ]		[ $\frac{\quad}{100}$ ]		
	⑨ 地域要因の比較の内訳				街路	交通・接近	環境	行政	その他		
転換後・造成後の更地を想定した価格 円/㎡											
(2)-3 想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要											
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積			0 ㎡ 0 ㎡		* 擁壁工事の概要			* 公園緑地の工事の概要			
* 開発形態： * 想定用途モデル： * 開発区域の範囲（基準地を中心として） 東 0m、西 0m、南 0m、北 0m					* 道路工事の概要			* 水道工事の概要 引込延長 0.0 m			
* 開発区域の土地の利用状況 田 0%、畑 0%、森林 0%、その他 0%					* 排水工事の概要			* 電気工事の概要 引込延長 0.0 m			
* 造成画地数 * 1画地平均面積 * 平均盛土高			0 画地 0 ㎡ 0.0 m					* その他			
* 造成後の公共減歩率（又は非有効部分） * 既存公共用地率 * 造成後の減歩率			0.0% 0.0% 0.0%								

(備考)

転換後・造成後の公示価格及び標準価格からの検討が困難な理由

(3) 収益価格算定内訳						
(3)-1 A式(宅地等への転換可能性がないか又はほとんどない地域にある基準地の場合)						
収 入		③造林費の後価 合計 (円/10a)	④差引額 ①+②-③ (円/10a)	⑤収益還元した価格 ④÷ [(1+r) <sup>u</sup> -1] (円/10a) r:      % u:      年	⑥管理費資本 (円/10a)	⑦収益価格 (円/10a)
①主 伐 (円/10a)	②間伐の後価合計 (円/10a)					
(3)-2 B式(宅地等への転換可能性のある地域にある基準地の場合)						
①収入 (円/10a)	②純収益率	③純収益 (円/10a)	④収益価格(A) ③÷ [(1+r) <sup>u</sup> -1] (円/10a) r:      % u:      年	⑤転換後・造成後 の更地を想定し た価格 (円/㎡)	⑥有効宅地化率を乗じた 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)
	[ $\frac{\quad}{100}$ ]				[ $\frac{\quad}{100}$ ]	
⑧付帯費用 ⑦×α (円/㎡)	⑨転用見込時期におけ る素地価格 ⑥-⑦-⑧ (円/㎡)	⑩転用見込時期以後に得 られる純収益の総和 ④÷1,000 (円/㎡)	⑪転用見込時期における 価値増分 ⑨-⑩ (円/㎡)	⑫増分の現在価値 ⑪× $\frac{1}{(1+r)^m}$ × 1,000 (円/10a) m:      年、r:      %	⑬収益価格 ④+⑫ (円/10a)	
α:						
(3)-3 A式又はB式を用いた理由若しく は収益還元法を適用しなかった理由			林業本場林地であるが、長期的構造不況により林業採算性は得られないため。			

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 26 日 提出  
鳥取(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
鳥取(林) -2	鳥取県	鳥取	氏名 印

鑑定評価額	2,960,000 円	10aあたりの価格	180,000 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 19 日	(6) 路線価 [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		2.1 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	鳥取市河原町長瀬字樟山 6 8 5 番				②地積 (㎡)	16,423		
	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		
	雑木林地(松)	標高 15.0m、約 30 度の東向傾斜、雑木と赤松が混在する自然林地帯	公道隣接 0m	6m市道	河原 4km	長瀬 200m	⑩地域の特性 農村林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 50m、西 300m、南 500m、北 500m							
	②標準的規模等	規模 30,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形、方位・傾斜度(東)向 30°							
	③地域的特性	特記 住宅地域隣接の自然林地帯	道 6m市道	交通 河原駅北西 4km	法令 (都) 地森計	事項 規制			
	④地域要因の将来予測	外部からの特段の影響は認められず、林業を取り巻く厳しい環境が継続しており、土地価格は下落傾向が継続するものと予測する。							
	(3) 最有効使用の判定	松の人口林地				(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	180,000 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	同一需給圏を鳥取市及び隣接の八頭町に農村林地地域が存する圏域と判定した。主たる需要者層は同一需給圏内の林業従事者及びその後継者等が想定されるが、林業を取り巻く環境が非常に厳しいなか、林業従事者の減少、後継者不足等により林地に対する需要は低調で、取引価格は下落傾向が継続している。取引件数が少なく、取引規模、取引事情等は様々なため、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	同一需給圏内の農村林地地域においては林業を取り巻く環境が厳しく林業採算性の想定が困難で、収益還元法は適用していない。また、宅地化の影響が低いことから、控除法は適用していない。取引事例比較法においては、同一需給圏内の類似地域における取引事例を採用して求めており、比準価格の規範性は高い。したがって、比準価格の試算過程を再吟味した結果、これを妥当と判断し、鑑定評価額を標記のとおり決定した。							
公示価格を規準とした価格	(8)	<input type="checkbox"/> 秤量的検計が可能である <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				
対象基準地からの前年	(9) ①対象基準地の検計	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 182,000 円/10a		③ 変動状況 価格形成要因の	【一般的要因】 林業を取り巻く環境が非常に厳しいなか、林業従事者は減少している。 【地域要因】 地域要因に特段の変動はない。 【個別的要因】 個別的要因に特段の変動はない。				
	②変動率								
	年間	-1.1 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥標高・傾斜等	⑦道路、交通施設の状況	⑧法令上の規制等	⑨地域の特性	
a	217103 (林) - 4			森林の土地所有権		標高 250m 傾斜30度 北向 土壌 普通 樹種		都計外 保安林	農村林地	
b	217101 (林) - 1			森林の土地所有権		標高 100m 傾斜20度 南向 土壌 普通 樹種		都計外 地森計	農村林地	
c	217103 (林) - 1			森林の土地所有権		標高 400m 傾斜30度 東向 土壌 普通 樹種		都計外 地森計	農村林地	
d	217102 (林) - 2			森林の土地所有権		標高 125m 傾斜20度 北西向 土壌 普通 樹種		都計外 地森計	農村林地	
e	-									
NO	⑩取引価格 (円/10a)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬標準化補正	⑭推定価格 (円/10a)	⑮地域要因の比較	⑯推定標準価格 (円/10a)	⑰個別的要因の比較	⑱査定価格 (円/10a)	
a	( ) 170,000	100 [ 100 ]	[ 93.3 ] 100	100 [ 100 ]	158,610	100 [ 76.8 ]	206,523	交通・ 接近 0.0	207,000	
b	( ) 250,000	100 [ 100 ]	[ 98.6 ] 100	100 [ 100 ]	246,500	100 [ 126.1 ]	195,480	自然 0.0 宅地化 0.0	195,000	
c	( ) 250,000	100 [ 100 ]	[ 95.7 ] 100	100 [ 100 ]	239,250	100 [ 136.5 ]	175,275	行政 0.0	175,000	
d	( ) 155,000	100 [ 100 ]	[ 98.0 ] 100	100 [ 100 ]	151,900	100 [ 107.0 ]	141,963	その他 0.0	142,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]		100 [ ]		[ 100 ] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.18	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -4.0	自然 0.0	宅地化 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 -0.10	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -3.0	自然 0.0	宅地化 +30.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 -0.18	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +5.0	自然 0.0	宅地化 +30.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 -0.10	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +7.0	自然 0.0	宅地化 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		%/月	交通・接近	自然	宅地化	交通・接近	自然	宅地化	行政	その他
才比準価格決定の理由							[比準価格: 180,000 円/10a]			

(2) 控除後価格算定内訳		■ 控除法が適用できない		理由 宅地への転換の可能性が殆どないため。							
(2)-1 転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格 (控除法を適用した控除後価格)											
① 転換後・造成後の更地を想定した価格 (円/㎡)	② 有効宅地化率を乗じた価格 (円/㎡)	③ 造成工事費 (円/㎡)	④ 公共公益施設負担金 (円/㎡)	⑤ 投下資本収益 (③+④) × np (円/㎡) n: 月 p: %	⑥ 販売費及び一般管理費 (円/㎡)	⑦ 差引額 (円/㎡) ② - (③+④+⑤+⑥)					
	( % )										
⑧ 投下資本収益等控除後の価格 n: 月 p: % (円/㎡)		⑨ 熟成度修正 r: % m: 年 (円/㎡)		⑩ 個別的要因の比較		⑪ 控除後価格 ⑧ × ⑨ × ⑩ × 1,000 (円/10a)					
1 / (1+np) :		1 / (1+r) m :		[ ] / 100							
(2)-2 転換後・造成後の更地を想定した価格の判定											
取引事例比較法	NO	① 取引事例番号	② 取引価格 (円/㎡)	③ 事情補正	④ 時点修正	⑤ 建付減価の補正	⑥ 標準化補正	⑦ 地域要因の比較	⑧ 推定標準価格 (円/㎡)	⑨ 個別的要因の比較	⑩ 査定価格 (円/㎡)
	a	-		100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		街路 交通・接近	
	b	-		100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		環境 画地 行政 その他	
	c	-		100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		[ ] / 100	
NO	⑪ 事情の内容	⑫ 月率変動率	⑬ 標準化補正の内訳			⑭ 地域要因の比較の内訳					
a		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
b		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
c		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
⑮ 比準価格 円/㎡											
同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	① 標準地番号又は基準地番号		② 公示価格又は標準価格 (円/㎡)		③ 時点修正	④ 標準化補正	⑤ 地域要因の比較	⑥ 推定標準価格 (円/㎡)	⑦ 個別的要因の比較	⑧ 規準価格又は比準価格 (円/㎡)	
	-				[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]		[ ] / 100		
	⑨ 地域要因の比較の内訳				街路	交通・接近	環境	行政	その他		
転換後・造成後の更地を想定した価格 円/㎡											
(2)-3 想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要											
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積				0 ㎡ 0 ㎡	* 擁壁工事の概要				* 公園緑地の工事の概要		
* 開発形態: * 想定用途モデル: * 開発区域の範囲 (基準地を中心として) 東 0m、西 0m、南 0m、北 0m				0m	* 道路工事の概要				* 水道工事の概要 引込延長 0.0m		
* 開発区域の土地の利用状況 田 0%、畑 0%、森林 0%、その他 0%				0%	* 排水工事の概要				* 電気工事の概要 引込延長 0.0m		
* 造成画地数				0画地					* その他		
* 1画地平均面積				0㎡							
* 平均盛土高				0.0m							
* 造成後の公共減歩率 (又は非有効部分)				0.0%							
* 既存公共用地率				0.0%							
* 造成後の減歩率				0.0%							
(備考)											
転換後・造成後の公示価格及び標準価格からの検討が困難な理由											

③ 収益価格算定内訳						
③-1 A式(宅地等への転換可能性がないか又はほとんどない地域にある基準地の場合)						
収 入		③造林費の後価 合計 (円/10a)	④差引額 ①+②-③ (円/10a)	⑤収益還元した価格 ④÷ [(1+r) <sup>u</sup> -1] (円/10a) r:     % u:     年	⑥管理費資本 (円/10a)	⑦収益価格 (円/10a)
①主 伐 (円/10a)	②間伐の後価合計 (円/10a)					
③-2 B式(宅地等への転換可能性のある地域にある基準地の場合)						
①収入 (円/10a)	②純収益率	③純収益 (円/10a)	④収益価格(A) ③÷ [(1+r) <sup>u</sup> -1] (円/10a) r:     % u:     年	⑤転換後・造成後 の更地を想定し た価格 (円/㎡)	⑥有効宅地化率を乗じた 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)
	[ $\frac{\quad}{100}$ ]				[ $\frac{\quad}{100}$ ]	
⑧付帯費用 ⑦×α (円/㎡)	⑨転用見込時期におけ る素地価格 ⑥-⑦-⑧ (円/㎡)	⑩転用見込時期以後に得 られる純収益の総和 ④÷1,000 (円/㎡)	⑪転用見込時期における 価値増分 ⑨-⑩ (円/㎡)	⑫増分の現在価値 ⑪× $\frac{1}{(1+r)^m}$ × 1,000 (円/10a) m:     年、r:     %	⑬収益価格 ④+⑫ (円/10a)	
α:						
③-3 A式又はB式を用いた理由若しく は収益還元法を適用しなかった理由			宅地への転換可能性が殆どなく、林業採算性の検討も困難であるため。			



# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 26日 提出  
鳥取(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
鳥取(林)	-3	鳥取県	鳥取 氏名 印

鑑定評価額	143,000 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 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 19日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 1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					
					倍率種別	

## 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	東伯郡琴浦町大字大杉字妙見平ラ 8 5 0 番					②地積 (㎡)	3,679			
	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(檜)	標高13.0m、約35度の北西向傾斜、人工林が介在する雑木林地	集材機 100m	4m農道	浦安 6km	西大杉 200m	⑩地域の特性 農村林地				
近隣地域	(2) ①範囲	東 200 m、西 200 m、南 100 m、北 100 m									
	②標準的規模等	規模 3,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形、方位・傾斜度(北西)向 35°									
	③地域的特性	特記事項	特筆すべき事項はない。	道路	搬出地点の道路の状況は通常である。	交通施設	浦安駅南西 5.5km	法令規制	都計外		
	④地域要因の将来予測	西大杉集落の西方に位置する雑木林地地域。地域要因の変化はない。素材需要の推移を見れば、県産材の需要は横ばい基調、年間約20万m <sup>3</sup> (H30林業統計)。外材、他県産材が約55万m <sup>3</sup> 。地価は弱含み基調。									
	(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	同一需給圏は広域的には鳥取県中部の農村林地地域。市場参加者の属性は、林業従事者や資産保有を目的とする個人が中心。ただ、木材市況の低迷等により需要は低調。また、山林所有者の高齢化等により、市場価値を乖離した低価格で所有林地を手放していると思われるようなケースも依然として見られる。したがって、農村林地の標準的な価格帯は把握しがたくなってきている。近年収集した事例の取引価格は11円/㎡~100円/㎡といった幅広い範囲に分布。									
	(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	県中部全域に範囲を広げて事例を収集し比準価格を試算。収集した6事例のうちから5事例を採用。採用した5事例のうち、買主の属性は個人2事例、法人2事例、公共1事例。5事例の地域の特性は様々であり、対象近隣地域と地域性を同じくするような取引はなかなか見当たらない。ただ、林業を取り巻く経済環境は厳しく投資採算性の確保が困難であることから収益価格の試算を見送り、比準価格の各試算過程を再検討し、対象基準地の鑑定評価額を決定した。									
公示価格を規準とした価格	(8)	<input type="checkbox"/> 秤量的検計が可能である <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					
対象基準地からの前年	(9) ①対象基準地の検計	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 41,000 円/10a		③ 価格変動要因	【一般的要因】 素材生産量は増加傾向。一方、素材需要の推移の中で県産材の需要は横ばい基調、年間約20万m <sup>3</sup> (H30林業統計)。 【地域要因】 地域要因に変化はない。管理が行き届いていない山林が比較的多く見られる。 【個別的要因】 特にない。						
	②変動率	年間 -4.9 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥標高・傾斜等	⑦道路、交通施設の状況	⑧法令上の規制等	⑨地域特性	
a	217011 (林) - 1			その他		標高 40m 傾斜5度 北向 土壌 普通 樹種		(都)	農村林地	
b	217011 (林) - 3			森林の土地所有権		標高 90m 傾斜20度 西向 土壌 普通 樹種		都計外	農村林地	
c	217011 (林) - 4					標高 450m 傾斜30度 東向 土壌 普通 樹種		都計外地森計	農村林地	
d	217011 (林) - 5			森林の土地所有権		標高 48m 傾斜5度 南西向 土壌 肥沃 樹種		(都)地森計	農村林地	
e	217012 (林) - 1			森林の土地所有権		標高 600m 傾斜30度 南東向 土壌 普通 樹種 スギ		都計外保安林	山村奥地林地	
NO	⑩取引価格 (円/10a)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬標準化補正	⑭推定価格 (円/10a)	⑮地域要因の比較	⑯推定標準価格 (円/10a)	⑰個別的要因の比較	⑱査定価格 (円/10a)	
a	( ) 100,000	100 [ 100 ]	[ 95.2 ] 100	100 [ 130.0 ]	73,231	100 [ 185.8 ]	39,414	交通・接近 0.0	39,400	
b	( ) 23,000	100 [ 100 ]	[ 97.8 ] 100	100 [ 90.0 ]	24,993	100 [ 63.8 ]	39,174	自然 0.0	39,200	
c	( ) 20,000	100 [ 100 ]	[ 96.4 ] 100	100 [ 90.0 ]	21,422	100 [ 64.1 ]	33,420	宅地化 0.0	33,400	
d	( ) 100,000	100 [ 100 ]	[ 98.4 ] 100	100 [ 130.0 ]	75,692	100 [ 174.7 ]	43,327	行政 0.0	43,300	
e	( ) 23,000	100 [ 100 ]	[ 99.4 ] 100	100 [ 100 ]	22,862	100 [ 60.8 ]	37,602	その他 0.0 [ 100 ] 100	37,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.20	交通・接近 0.0	自然 +30.0	宅地化 0.0	交通・接近 +3.0	自然 +27.0	宅地化 +42.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 -0.20	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 -10.0	交通・接近 -8.0	自然 +2.0	宅地化 0.0	行政 0.0	その他 -32.0
c	正常	%/月 -0.20	交通・接近 -10.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -5.0	自然 -25.0	宅地化 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 -0.20	交通・接近 0.0	自然 +30.0	宅地化 0.0	交通・接近 -9.0	自然 +28.0	宅地化 +50.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	%/月 -0.20	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -25.0	自然 -19.0	宅地化 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							[比準価格: 39,000 円/10a]			

(2) 控除後価格算定内訳		■ 控除法が適用できない		理由		更地への転換可能性が殆ど見られないため、適用不可能。					
(2)-1 転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格（控除法を適用した控除後価格）											
① 転換後・造成後の更地を想定した価格 (円/㎡)	② 有効宅地化率を乗じた価格 (円/㎡)	③ 造成工事費 (円/㎡)	④ 公共公益施設負担金 (円/㎡)	⑤ 投下資本収益 (③+④) × np (円/㎡) n: 月 p: %	⑥ 販売費及び一般管理費 (円/㎡)	⑦ 差引額 (円/㎡) ② - (③+④+⑤+⑥)					
	( % )										
⑧ 投下資本収益等控除後の価格 n: 月 p: % (円/㎡)		⑨ 熟成度修正 r: % m: 年 (円/㎡)		⑩ 個別的要因の比較		⑪ 控除後価格 ⑧ × ⑨ × ⑩ × 1,000 (円/10a)					
1 / (1+np) :		1 / (1+r) m :		[ ] / 100							
(2)-2 転換後・造成後の更地を想定した価格の判定											
取引事例比較法	NO	① 取引事例番号	② 取引価格 (円/㎡)	③ 事情補正	④ 時点修正	⑤ 建付減価の補正	⑥ 標準化補正	⑦ 地域要因の比較	⑧ 推定標準価格 (円/㎡)	⑨ 個別的要因の比較	⑩ 査定価格 (円/㎡)
	a	-		100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		街路 交通・接近	
	b	-		100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		環境 画地 行政 その他	
	c	-		100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		[ ] / 100	
NO	① 事情の内容	② 月率変動率	③ 標準化補正の内訳			④ 地域要因の比較の内訳					
a		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
b		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
c		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
⑮ 比準価格											円/㎡
同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	① 標準地番号又は基準地番号	② 公示価格又は標準価格 (円/㎡)	③ 時点修正	④ 標準化補正	⑤ 地域要因の比較	⑥ 推定標準価格 (円/㎡)	⑦ 個別的要因の比較	⑧ 規準価格又は比準価格 (円/㎡)			
	-		[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]		[ ] / 100				
⑨ 地域要因の比較の内訳			街路	交通・接近	環境	行政	その他				
転換後・造成後の更地を想定した価格											円/㎡
(2)-3 想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要											
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積			0 ㎡ 0 ㎡	* 擁壁工事の概要			* 公園緑地の工事の概要				
* 開発形態： * 想定用途モデル： * 開発区域の範囲（基準地を中心として） 東 0 m、西 0 m、南 0 m、北 0 m				* 道路工事の概要			* 水道工事の概要 引込延長 0.0 m				
* 開発区域の土地の利用状況 田 0 %、畑 0 %、森林 0 %、その他 0 %				* 排水工事の概要			* 電気工事の概要 引込延長 0.0 m				
* 造成画地数 * 1画地平均面積 * 平均盛土高			0 画地 0 ㎡ 0.0 m				* その他				
* 造成後の公共減歩率（又は非有効部分） * 既存公共用地率 * 造成後の減歩率			0.0 % 0.0 % 0.0 %								
(備考)											
転換後・造成後の公示価格及び標準価格からの検討が困難な理由											

(3) 収益価格算定内訳						
(3)-1 A式(宅地等への転換可能性がないか又はほとんどない地域にある基準地の場合)						
収 入		③造林費の後価 合計 (円/10a)	④差引額 ①+②-③ (円/10a)	⑤収益還元した価格 ④÷ [(1+r) <sup>u</sup> -1] (円/10a) r:     % u:    年	⑥管理費資本 (円/10a)	⑦収益価格 (円/10a)
①主 伐 (円/10a)	②間伐の後価合計 (円/10a)					
(3)-2 B式(宅地等への転換可能性のある地域にある基準地の場合)						
①収入 (円/10a)	②純収益率	③純収益 (円/10a)	④収益価格(A) ③÷ [(1+r) <sup>u</sup> -1] (円/10a) r:     % u:    年	⑤転換後・造成後 の更地を想定し た価格 (円/㎡)	⑥有効宅地化率を乗じた 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)
	[ <u>        </u> ] 100				[ <u>        </u> ] 100	
⑧付帯費用 ⑦×α (円/㎡)	⑨転用見込時期におけ る素地価格 ⑥-⑦-⑧ (円/㎡)	⑩転用見込時期以後に得 られる純収益の総和 ④÷1,000 (円/㎡)	⑪転用見込時期における 価値増分 ⑨-⑩ (円/㎡)	⑫増分の現在価値 ⑪× $\frac{1}{(1+r)^m}$ × 1,000 (円/10a) m:     年、r:     %	⑬収益価格 ④+⑫ (円/10a)	
α:						
(3)-3 A式又はB式を用いた理由若しくは収益還元法を適用しなかった理由			宅地等への転換がない地域であること、林業を取り巻く環境の厳しさから投資採算性を見込むことが困難であることにより、A式、B式を適用できない。			

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 26 日 提出  
鳥取(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
鳥取(林) - 4	鳥取県	鳥取	氏名 <span style="float: right;">印</span>

鑑定評価額	749,000 円	10a当たりの価格	69,500 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 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 26 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	西伯郡大山町加茂字伊屋崎 2 0 8 6 番外					②地積 (㎡)	10,784	
	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・雑木林地(杉)	谷間に人工林と自然林が混在する林地地域	集材機 100m	7m農道	御来屋駅 8km	神田集落 800m	⑩地域の特性 農村林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 100 m、西 100 m、南 500 m、北 150 m							
	②標準的規模等	規模 10,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度(東)向 20°							
	③地域的特性	特記事項	用材木林地、雑木林地のほか農地が見られる地域	道路	7m農道	交通施設	御来屋駅南東 8km	法令規制	都計外地森計
	④地域要因の将来予測	農道の整備がなされ、周辺では芝畑としての利用が多い。最寄り集落への接近性が良好であるものの過疎化、人口減少が進んでいる。今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。							
(3) ④最も有効使用の判定	松の人工林地					(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	69,500 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、米子市、西伯郡の農村林地一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する農林業従事者が多くを占めると思料する。第一次産業従事者の減少は続いており、長期的にみて林業収益の改善は見込めない。したがって、土地価格は下落が続くと思料する。取引件数が少なく価格帯の把握は難しい。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、取引件数が少なかったが、地域特性の類似性の認められる事例を採用し比準したもので市場性を反映した価格が求められたと思料する。収益価格は、人件費、維持管理費等の上昇が続く採算性に見合わない状況が続いており適切な試算ができないため適用しない。したがって、比準価格を求める計算過程を再吟味して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"/> 秤量的検計が可能である <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 対象基準地の検計		③ 価格変動状況要因	[一般的要因] 外国で経済回復による木材需要が高まっており外材価格は上昇している。国内産木材市場にどの程度影響するか注視する必要がある。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 71,000 円/10a			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。					
	② 変動率			[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。					
	年間	-2.1 %							

(1) 比準価格算定内訳									
NO	①取引事例番号	②所在及び地番	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥標高・傾斜等	⑦道路、交通施設の状況	⑧法令上の規制等	⑨地域の特性
a	217081 (林) - 1			森林の土地所有権		標高 200m 傾斜5度 北向 土壌 普通 樹種 雑木		都計外地森計	農村林地
b	217083 (林) - 1			森林の土地所有権		標高 200m 傾斜 普通 土壌 普通 樹種		都計外地森計	農村林地
c	217083 (林) - 3			森林の土地所有権		標高 150m 傾斜 瘦地 土壌 瘦地 樹種		都計外地森計	農村林地
d	217083 (林) - 2			森林の土地所有権		標高 200m 傾斜20度 北東向 土壌 普通 樹種		都計外地森計	農村林地
e	-								
NO	⑩取引価格 (円/10a)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬標準化補正	⑭推定価格 (円/10a)	⑮地域要因の比較	⑯推定標準価格 (円/10a)	⑰個別的要因の比較	⑱査定価格 (円/10a)
a	( ) 20,000	100 [ 100 ]	[ 98.2 ] 100	100 [ 67.5 ]	29,096	100 [ 59.5 ]	48,901	交通・接近 0.0	48,900
b	( ) 105,000	100 [ 100 ]	[ 96.6 ] 100	100 [ 110.0 ]	92,209	100 [ 121.0 ]	76,206	自然 0.0 宅地化 0.0	76,200
c	( ) 40,000	100 [ 80.0 ]	[ 94.2 ] 100	100 [ 75.0 ]	62,800	100 [ 89.3 ]	70,325	行政 0.0	70,300
d	( ) 69,000	100 [ 100 ]	[ 93.0 ] 100	100 [ 90.0 ]	71,300	100 [ 112.4 ]	63,434	その他 0.0	63,400
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]		100 [ ]		[ 100 ] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.20	交通・接近 0.0	自然 -25.0	宅地化 -10.0	交通・接近 0.0	自然 -15.0	宅地化 -30.0	行政 0.0 その他 0.0
b	正常	%/月 -0.20	交通・接近 +10.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 0.0	自然 +10.0	宅地化 +10.0	行政 0.0 その他 0.0
c	飛地購入	%/月 -0.20	交通・接近 0.0	自然 -25.0	宅地化 0.0	交通・接近 0.0	自然 -15.0	宅地化 +5.0	行政 0.0 その他 0.0
d	正常	%/月 -0.20	交通・接近 0.0	自然 -10.0	宅地化 0.0	交通・接近 0.0	自然 +5.0	宅地化 +7.0	行政 0.0 その他 0.0
e		%/月	交通・接近	自然	宅地化	交通・接近	自然	宅地化	行政 その他
オ比準価格決定の理由						[比準価格: 69,500 円/10a]			

(2) 控除後価格算定内訳		■ 控除法が適用できない		理由 宅地への転換の可能性は殆どない。							
(2)-1 転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格 (控除法を適用した控除後価格)											
① 転換後・造成後の更地を想定した価格 (円/㎡)	② 有効宅地化率を乗じた価格 (円/㎡)	③ 造成工事費 (円/㎡)	④ 公共公益施設負担金 (円/㎡)	⑤ 投下資本収益 (③+④) × np (円/㎡) n: 月 p: %	⑥ 販売費及び一般管理費 (円/㎡)	⑦ 差引額 (円/㎡) ② - (③+④) + ⑤ + ⑥					
	( % )										
⑧ 投下資本収益等控除後の価格 n: 月 p: % (円/㎡)		⑨ 熟成度修正 r: % m: 年 (円/㎡)		⑩ 個別的要因の比較		⑪ 控除後価格 ⑧ × ⑨ × ⑩ × 1,000 (円/10a)					
$\frac{1}{1+np}$		$\frac{1}{(1+r)^m}$		[ $\frac{\quad}{100}$ ]							
(2)-2 転換後・造成後の更地を想定した価格の判定											
取引事例比較法	NO	① 取引事例番号	② 取引価格 (円/㎡)	③ 事情補正	④ 時点修正	⑤ 建付減価の補正	⑥ 標準化補正	⑦ 地域要因の比較	⑧ 推定標準価格 (円/㎡)	⑨ 個別的要因の比較	⑩ 査定価格 (円/㎡)
	a	-		100 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ]		街路 交通・接近	
	b	-		100 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ]		環境 画地 行政 その他	
	c	-		100 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ]	[ $\frac{\quad}{100}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ]		[ $\frac{\quad}{100}$ ]	
NO	⑪ 事情の内容	⑫ 月率変動率	⑬ 標準化補正の内訳			⑭ 地域要因の比較の内訳					
a		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
b		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
c		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
⑮ 比準価格 円/㎡											
同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	① 標準地番号又は基準地番号	② 公示価格又は標準価格 (円/㎡)	③ 時点修正	④ 標準化補正	⑤ 地域要因の比較	⑥ 推定標準価格 (円/㎡)	⑦ 個別的要因の比較	⑧ 規準価格又は比準価格 (円/㎡)			
	-		[ $\frac{\quad}{100}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ]	100 [ $\frac{\quad}{\quad}$ ]		[ $\frac{\quad}{100}$ ]				
⑨ 地域要因の比較の内訳			街路	交通・接近	環境	行政	その他				
転換後・造成後の更地を想定した価格 円/㎡											
(2)-3 想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要											
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積			0 ㎡ 0 ㎡	* 擁壁工事の概要			* 公園緑地の工事の概要				
* 開発形態: * 想定用途モデル: * 開発区域の範囲 (基準地を中心として) 東 0m、西 0m、南 0m、北 0m			0m	* 道路工事の概要			* 水道工事の概要 引込延長 0.0m				
* 開発区域の土地の利用状況 田 0%、畑 0%、森林 0%、その他 0%			0%	* 排水工事の概要			* 電気工事の概要 引込延長 0.0m				
* 造成画地数			0画地				* その他				
* 1画地平均面積			0 ㎡								
* 平均盛土高			0.0m								
* 造成後の公共減歩率 (又は非有効部分)			0.0%								
* 既存公共用地率			0.0%								
* 造成後の減歩率			0.0%								
(備考)											
転換後・造成後の公示価格及び標準価格からの検討の適用が困難な理由											

(3) 収益価格算定内訳						
(3)-1 A式(宅地等への転換可能性がないか又はほとんどない地域にある基準地の場合)						
収 入		③造林費の後価 合計 (円/10a)	④差引額 ①+②-③ (円/10a)	⑤収益還元した価格 ④÷[(1+r) <sup>u</sup> -1] (円/10a) r:    % u:    年	⑥管理費資本 (円/10a)	⑦収益価格 (円/10a)
①主 伐 (円/10a)	②間伐の後価合計 (円/10a)					
(3)-2 B式(宅地等への転換可能性のある地域にある基準地の場合)						
①収入 (円/10a)	②純収益率	③純収益 (円/10a)	④収益価格(A) ③÷[(1+r) <sup>u</sup> -1] (円/10a) r:    % u:    年	⑤転換後・造成後 の更地を想定し た価格 (円/㎡)	⑥有効宅地化率を乗じた 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)
	[        ] 100				[        ] 100	
⑧付帯費用 ⑦×α (円/㎡)	⑨転用見込時期にお ける素地価格 ⑥-⑦-⑧ (円/㎡)	⑩転用見込時期以後に得 られる純収益の総和 ④÷1,000 (円/㎡)	⑪転用見込時期にお ける 価値増分 ⑨-⑩ (円/㎡)	⑫増分の現在価値 ⑪× $\frac{1}{(1+r)^m}$ × 1,000 (円/10a) m:    年, r:    %	⑬収益価格 ④+⑫ (円/10a)	
α:						
(3)-3 A式又はB式を用いた理由若しくは収益還元法を適用しなかった理由			投資採算性の観点から適切な収益価格の算定が困難なため、収益還元法は摘要しない。			



# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 26 日 提出  
鳥取(林) - 5 林地-1

別記様式第 8

基準地番号 鳥取(林) - 5	提出先 鳥取県	所属分科会名 鳥取分科会	業者名 氏名	印
--------------------	------------	-----------------	-----------	---

鑑定評価額	522,000 円	10a当たりの価格	185,000 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 19 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 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	米子市新山字柿ノ内山ノ二 3 6 9 番				②地積 (㎡)	2,823		
	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		
	用材林地(松)	標高 6 0 m、約 3 0 度の南向傾斜、松と雑木が混在する人工林地域	公道隣接 0m	11m 県道	米子 4.4km	岡 200m	⑩地域の特性 都市近郊林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 300 m、西 150 m、南 50 m、北 300 m							
	②標準的規模等	規模 2,800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形、方位・傾斜度(南)向 30°							
	③地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	道 1 1 m 県道	交通 米子駅南 4.4km	法令 規制	「調区」地森計		
	④地域要因の将来予測	県道沿いに広がる林地地域で、道路開発等により周辺では宅地化等の影響も若干認められるが、林地の開発は困難で、今後とも現状の低迷した需要が続くと予測。							
(3) ⑤有効使用の判定	都市近郊林地					(4) ⑥対象基準地の個別的要因	ない		
(5) ⑦鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	185,000 円/10a						
	控除法	控除後価格	/ 円/10a						
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a						
(6) ⑧市場の特性	同一需給圏は、米子市及び周辺の林地地域。需要者の中心は、発電用も散見されるが、多くは恩恵的売買程度で、地縁関係が中心。近年における市場の需給動向は、需要の減退化が進んでいる。国内産木材価格の低下、雑木林の必要性の低下により、林地の需要は減退し、また、景気低迷、法改正により新たな宅地開発は困難な状況にある。実際の林地取引は個性性が強く、需要の中心となる価格帯は見出せない。								
(7) ⑨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、同一需給圏から広範囲に求めた規範性の高い林地の取引事例を採用しており、市場の実情を適正に反映していると見做す。控除後価格、収益価格は、適用できなかった。戦後のエネルギー革命により雑木林の需要は少なく、取引は公共買取等が多い状況となっている。比準価格が現実の市場状況を反映しており、当該試算価格が妥当と判断し、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 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 190,000 円/10a		③ 変動状況形成要因の	【一般的要因】 林業経営の環境は厳しい状況が続く、また、都市近郊外への開発意欲は乏しく、山林取引は概して低調である。					
	② 変動率			【地域要因】 特段の変動要因はなく、市場は、静態的に推移している。					
	年間	-2.6 %		【個別的要因】 特になし。					

(1) 比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥標高・傾斜等	⑦道路、交通施設の状況	⑧法令上の規制等	⑨地域の特性	
a	217073 (林) - 1			森林の土地所有権		標高 80m 傾斜20度 南向 土壌 普通 樹種		(都) 地森計	農村林地	
b	217073 (林) - 2			その他		標高 5m 傾斜 普通 土壌 普通 樹種		(都)	都市近郊林地	
c	217071 (林) - 1			森林の土地所有権		標高 250m 傾斜20度 南向 土壌 普通 樹種		都計外	農村林地	
d	217073 (林) - 3			森林の土地所有権		標高 400m 傾斜30度 南向 土壌 普通 樹種		都計外	農村林地	
e	-									
N0	⑩取引価格 (円/10a)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬標準化補正	⑭推定価格 (円/10a)	⑮地域要因の比較	⑯推定標準価格 (円/10a)	⑰個別的要因の比較	⑱査定価格 (円/10a)	
a	( ) 264,000	100 [ 100 ]	[ 88.0 ] 100	100 [ 100 ]	232,320	100 [ 126.5 ]	183,652	交通・接近 0.0	184,000	
b	( ) 150,000	100 [ 100 ]	[ 92.6 ] 100	100 [ 100 ]	138,900	100 [ 115.5 ]	120,260	自然 0.0 宅地化 0.0	120,000	
c	( ) 320,000	100 [ 100 ]	[ 98.0 ] 100	100 [ 100 ]	313,600	100 [ 168.8 ]	185,782	行政 0.0	186,000	
d	( ) 370,000	100 [ 100 ]	[ 91.8 ] 100	100 [ 100 ]	339,660	100 [ 182.3 ]	186,319	その他 0.0	186,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]		100 [ ]		[ 100 ] 100		
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.20	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 0.0	自然 +10.0	宅地化 +15.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 -0.20	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 0.0	自然 +10.0	宅地化 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 -0.20	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +25.0	自然 0.0	宅地化 +35.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 -0.20	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +35.0	自然 0.0	宅地化 +35.0	行政 0.0	その他 0.0
e		%/月	交通・接近	自然	宅地化	交通・接近	自然	宅地化	行政	その他
才比準価格決定の理由							[比準価格： 185,000 円/10a]			

(2) 控除後価格算定内訳		■ 控除法が適用できない		理由 大規模開発は近時実例が無く、都市計画法上も開発は困難。								
(2)-1 転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格 (控除法を適用した控除後価格)												
① 転換後・造成後の更地を想定した価格 (円/㎡)	② 有効宅地化率を乗じた価格 (円/㎡)	③ 造成工事費 (円/㎡)	④ 公共公益施設負担金 (円/㎡)	⑤ 投下資本収益 (③+④) × np (円/㎡) n: 月 p: %	⑥ 販売費及び一般管理費 (円/㎡)	⑦ 差引額 (円/㎡) ② - (③+④+⑤+⑥)						
	( %)											
⑧ 投下資本収益等控除後の価格 n: 月 p: % (円/㎡)		⑨ 熟成度修正 r: % m: 年 (円/㎡)		⑩ 個別的要因の比較		⑪ 控除後価格 ⑧ × ⑨ × ⑩ × 1,000 (円/10a)						
$\frac{1}{1+np}$		$\frac{1}{(1+r)^m}$		[ ]								
(2)-2 転換後・造成後の更地を想定した価格の判定												
取引事例比較法	NO	① 取引事例番号	② 取引価格 (円/㎡)	③ 事情補正	④ 時点修正	⑤ 建付減価の補正	⑥ 標準化補正	⑦ 地域要因の比較	⑧ 推定標準価格 (円/㎡)	⑨ 個別的要因の比較	⑩ 査定価格 (円/㎡)	
	a	-		100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		街路 交通・接近		
	b	-		100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		環境 画地 行政		
	c	-		100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		その他 [ ] 100		
NO	⑪ 事情の内容	⑫ 月率変動率	⑬ 標準化補正の内訳				⑭ 地域要因の比較の内訳					
a		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境				
			画地	行政	その他	行政	その他					
b		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境				
			画地	行政	その他	行政	その他					
c		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境				
			画地	行政	その他	行政	その他					
⑮ 比準価格											円/㎡	
同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	① 標準地番号又は基準地番号	② 公示価格又は標準価格 (円/㎡)	③ 時点修正	④ 標準化補正	⑤ 地域要因の比較	⑥ 推定標準価格 (円/㎡)	⑦ 個別的要因の比較	⑧ 規準価格又は比準価格 (円/㎡)				
	-		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		[ ] 100					
	⑨ 地域要因の比較の内訳			街路	交通・接近	環境	行政	その他				
転換後・造成後の更地を想定した価格											円/㎡	
(2)-3 想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要												
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積				0 ㎡ 0 ㎡	* 擁壁工事の概要				* 公園緑地の工事の概要			
* 開発形態： * 想定用途モデル： * 開発区域の範囲 (基準地を中心として) 東 0m、西 0m、南 0m、北 0m				0 m	* 道路工事の概要				* 水道工事の概要 引込延長 0.0 m			
* 開発区域の土地の利用状況 田 0%、畑 0%、森林 0%、その他 0%				0 %	* 排水工事の概要				* 電気工事の概要 引込延長 0.0 m			
* 造成画地数				0 画地					* その他			
* 1画地平均面積				0 ㎡								
* 平均盛土高				0.0 m								
* 造成後の公共減歩率 (又は非有効部分)				0.0 %								
* 既存公共用地率				0.0 %								
* 造成後の減歩率				0.0 %								
(備考)												
転換後・造成後の公示価格及び標準価格からの検討の適用が困難な理由 大規模住宅分譲は近年ほとんど実例がない。また、都市計画法上も、大規模開発は削除され、当該手法の適用は困難である。												

(3) 収益価格算定内訳						
(3)-1 A式 (宅地等への転換可能性がないか又はほとんどない地域にある基準地の場合)						
収 入		③造林費の後価 合計	④差引額 ①+②-③	⑤収益還元した価格 ④ ÷ [(1+r) <sup>u</sup> -1] (円/10a)	⑥管理費資本 (円/10a)	⑦収益価格 (円/10a)
①主 伐 (円/10a)	②間伐の後価合計 (円/10a)	(円/10a)	(円/10a)	r:      % u:      年	(円/10a)	(円/10a)
(3)-2 B式 (宅地等への転換可能性がある地域にある基準地の場合)						
①収入 (円/10a)	②純収益率	③純収益 (円/10a)	④収益価格(A) ③ ÷ [(1+r) <sup>u</sup> -1] (円/10a)	⑤転換後・造成後 の更地を想定し た価格 (円/㎡)	⑥有効宅地化率を乗じた 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)
	[      ] 100		r:      % u:      年		[      ] 100	
⑧付帯費用 ⑦ × α (円/㎡)	⑨転用見込時期におけ る素地価格 ⑥-⑦-⑧ (円/㎡)	⑩転用見込時期以後に得 られる純収益の総和 ④ ÷ 1,000 (円/㎡)	⑪転用見込時期における 価値増分 ⑨-⑩ (円/㎡)	⑫増分の現在価値 ⑪ × $\frac{1}{(1+r)^m}$ × 1,000 (円/10a)	⑬収益価格 ④+⑫ (円/10a)	
α:				m:      年、r:      %		
(3)-3 A式又はB式を用いた理由若しくは収益還元法を適用しなかった理由			近傍の林地で収益目的の林地はなく、仮定に基づき適用しても収益がでない。			

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 26日 提出  
鳥取(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
鳥取(林) -6	鳥取県	鳥取分科会	氏名 <span style="float: right;">印</span>

鑑定評価額	50,400 円	10a当たりの価格	13,400 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 19日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 4月 14日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	日野郡日南町福寿実字虫尾山1345番28					②地積 (㎡)	3,761	
	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(松)	標高550m、約20～30度の南西向傾斜、松の人工及び天然林地域	集材機 100m	7.5m県道	生山 18km	狩屋原 0.1km	⑩地域の特性 山村奥地林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 1,000 m、西 1,000 m、南 2,000 m、北 2,000 m							
	②標準的規模等	規模 3,500 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度(南西)向 20°							
	③地域的特性	特記 特になし。	道 7.5m県道	交通 生山駅北西 18km	法令 都計外地森計	事項 規制			
	④地域要因の将来予測	木材価格は高騰しているが、施業コストを考慮すると山林に対する需要は停滞したまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	山林経営林地					(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	13,400 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	同一需給圏は日野郡内の林地地域一帯と判定した。需要者は圏内に地縁性を有する林業経営者が中心となる。圏域内における林業は、従事者の不足や輸入材との競合等を背景に長期衰退傾向にあり、需要は低調に推移している。また、林地は伐採目的ではなく資産保有目的で売買される傾向もあり、価格もまちまちで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	対象基準地は宅地へ転換の可能性がないため控除法は適用しない。また、施業コストを考慮すると、林業収支が投資採算性に見合わないことから収益還元法も適用しない。比準価格は周辺町内も含めた広域的な地域より取引事例を収集し試算したものであり、現実の山林取引の実態を反映した価格といえる。よって、比準価格を採用し、更に前年基準地価格との検討を踏まえ、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	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標準価格からの前年	① 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 輸入木材との競合、後継者不足等が重なり林業経営の厳しさに変わりはない。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 13,500 円/10a			[地域要因] 特になし。					
	② 変動率			[個別的要因] 特になし。					
	年間 -0.7 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥標高・傾斜等	⑦道路、交通施設の状況	⑧法令上の規制等	⑨地域の特性	
a	217091 (林) - 1			森林		標高 220m 傾斜30度 東向 土壌 普通 樹種 杉		都計外地森計	山村奥地林地	
b	217091 (林) - 2			森林		標高 500m 傾斜15度 北向 土壌 普通 樹種 杉		都計外地森計	山村奥地林地	
c	217091 (林) - 3			森林		標高 470m 傾斜5度 西向 土壌 普通 樹種 杉、ヒノキ		都計外地森計	山村奥地林地	
d	217093 (林) - 1			森林		標高 540m 傾斜15度 西向 土壌 普通 樹種 杉		都計外地森計	山村奥地林地	
e	-									
NO	⑩取引価格 (円/10a)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬標準化補正	⑭推定価格 (円/10a)	⑮地域要因の比較	⑯推定標準価格 (円/10a)	⑰個別的要因の比較	⑱査定価格 (円/10a)	
a	( ) 10,000	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	10,000	100 [ 76.5 ]	13,072	交通・接近 0.0	13,100	
b	( ) 20,000	100 [ 130.0 ]	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	15,385	100 [ 90.0 ]	17,094	自然 0.0 宅地化 0.0	17,100	
c	( ) 20,000	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	20,000	100 [ 143.8 ]	13,908	行政 0.0	13,900	
d	( ) 10,000	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	100 [ 100 ]	10,000	100 [ 75.0 ]	13,333	その他 0.0	13,300	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]		100 [ ]		[ 100 ] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.05	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -10.0	自然 -15.0	宅地化 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	隣地購入	%/月 -0.05	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -10.0	自然 0.0	宅地化 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 -0.05	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +15.0	自然 +25.0	宅地化 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 -0.05	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -25.0	自然 0.0	宅地化 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		%/月	交通・接近	自然	宅地化	交通・接近	自然	宅地化	行政	その他
才比準価格決定の理由							[比準価格: 13,400 円/10a]			

(2) 控除後価格算定内訳		■ 控除法が適用できない		理由 宅地へ転換の可能性はないため。							
(2)-1 転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格（控除法を適用した控除後価格）											
① 転換後・造成後の更地を想定した価格 (円/㎡)	② 有効宅地化率を乗じた価格 (円/㎡)	③ 造成工事費 (円/㎡)	④ 公共公益施設負担金 (円/㎡)	⑤ 投下資本収益 (③+④) × np (円/㎡) n: 月 p: %	⑥ 販売費及び一般管理費 (円/㎡)	⑦ 差引額 (円/㎡) ② - (③+④+⑤+⑥)					
	( % )										
⑧ 投下資本収益等控除後の価格 n: 月 p: % (円/㎡)		⑨ 熟成度修正 r: % m: 年 (円/㎡)		⑩ 個別的要因の比較		⑪ 控除後価格 ⑧ × ⑨ × ⑩ × 1,000 (円/10a)					
1 / (1+np) :		1 / (1+r) m :		[ ] / 100							
(2)-2 転換後・造成後の更地を想定した価格の判定											
取引事例比較法	NO	① 取引事例番号	② 取引価格 (円/㎡)	③ 事情補正	④ 時点修正	⑤ 建付減価の補正	⑥ 標準化補正	⑦ 地域要因の比較	⑧ 推定標準価格 (円/㎡)	⑨ 個別的要因の比較	⑩ 査定価格 (円/㎡)
	a	-		100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		街路 交通・接近	
	b	-		100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		環境 画地 行政 その他	
	c	-		100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		[ ] / 100	
NO	① 事情の内容	② 月率変動率	③ 標準化補正の内訳			④ 地域要因の比較の内訳					
a		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
b		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
c		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
⑮ 比準価格 円/㎡											
同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	① 標準地番号又は基準地番号	② 公示価格又は標準価格 (円/㎡)	③ 時点修正	④ 標準化補正	⑤ 地域要因の比較	⑥ 推定標準価格 (円/㎡)	⑦ 個別的要因の比較	⑧ 規準価格又は比準価格 (円/㎡)			
	-		[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]		[ ] / 100				
⑨ 地域要因の比較の内訳			街路	交通・接近	環境	行政	その他				
転換後・造成後の更地を想定した価格 円/㎡											
(2)-3 想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要											
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積			0 ㎡ 0 ㎡	* 擁壁工事の概要			* 公園緑地の工事の概要				
* 開発形態： * 想定用途モデル： * 開発区域の範囲（基準地を中心として） 東 0m、西 0m、南 0m、北 0m				* 道路工事の概要			* 水道工事の概要 引込延長 0.0m				
* 開発区域の土地の利用状況 田 0%、畑 0%、森林 0%、その他 0%				* 排水工事の概要			* 電気工事の概要 引込延長 0.0m				
* 造成画地数 * 1画地平均面積 * 平均盛土高			0画地 0㎡ 0.0m				* その他				
* 造成後の公共減歩率（又は非有効部分） * 既存公共用地率 * 造成後の減歩率			0.0% 0.0% 0.0%								

(備考)

転換後・造成後の公示価格及び標準価格からの検討が困難な理由

(3) 収益価格算定内訳						
(3)-1 A式(宅地等への転換可能性がないか又はほとんどない地域にある基準地の場合)						
収 入		③造林費の後価 合計 (円/10a)	④差引額 ①+②-③ (円/10a)	⑤収益還元した価格 ④÷ [(1+r) <sup>u</sup> -1] (円/10a) r:    % u:    年	⑥管理費資本 (円/10a)	⑦収益価格 (円/10a)
①主 伐 (円/10a)	②間伐の後価合計 (円/10a)					
(3)-2 B式(宅地等への転換可能性がある地域にある基準地の場合)						
①収入 (円/10a)	②純収益率	③純収益 (円/10a)	④収益価格(A) ③÷ [(1+r) <sup>u</sup> -1] (円/10a) r:    % u:    年	⑤転換後・造成後 の更地を想定し た価格 (円/㎡)	⑥有効宅地化率を乗じた 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)
	[ $\frac{\quad}{100}$ ]				[ $\frac{\quad}{100}$ ]	
⑧付帯費用 ⑦×α (円/㎡)	⑨転用見込時期におけ る素地価格 ⑥-⑦-⑧ (円/㎡)	⑩転用見込時期以後に得 られる純収益の総和 ④÷1,000 (円/㎡)	⑪転用見込時期における 価値増分 ⑨-⑩ (円/㎡)	⑫増分の現在価値 ⑪× $\frac{1}{(1+r)^m}$ × 1,000 (円/10a) m:    年、r:    %	⑬収益価格 ④+⑫ (円/10a)	
α:						
(3)-3 A式又はB式を用いた理由若しくは収益還元法を適用しなかった理由			林業収支が投資採算性に見合わないため。			