令和 元年 7月 17日 提出 鳥取(林) — 1 **林地-1**

別記様式第8

列記採式另 0					
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202,000 円10a当たりの価格27,000 円/10a

-	其才	- 44	=	ᆓ

(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 12日	(6)路	[平成 31年 1月]	円/m²							
(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	路線価又は倍率 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	2の理由の要旨											
(1)	①所	f在及び地番	八頭郡若桜町大字吉川	川字大サ	- = 1 0 5	4番				②地積	(m²)		7,	, 497
基	(3)+	土地の利用の	④周辺の土地の利用の	の現況	⑤基準地が	から	⑥搬出地点0	の (7)最	寄駅及び	(8)最	寄集落	9公	法上の規制	•
基準地	現況		(中国)2007年7月1日		搬出地点るの搬出方法	まで	道路の状況	距離	可引んし	及び記				邪計外 也森計
	用材)	†林地(杉	標高500m、約3 東向傾斜の優良林に打れた杉の人工林地	0度の 指定さ	集材機		7m県道	若桜	駅	吉川				
	<u> </u>				1	00m			10km		400m	⑩地	域の特性	林業本場林地
(2)	①範[東 100 m、西	40	00 m、南		300 m、北	500 r	n					
近隣地域	2標	準的規模等	規模 6,00	0 ㎡ 程原	度、形状	t 18	まぼ長方形	、 方·	位・傾斜	料度 (身	Į)向	30°	
域	③地址	域的特性	特記 集落近くの 事項	彡の人工	林地域	道路	7 m 県道		交通	吉桜駅 南東 10km	1		法令 規制	都計外 地林計
		域要因の将 予測	長期的な林業不振に。	より今後	も衰退傾向	句が糸	続くものと予	則する。						
(3) 揖	是有效	使用の判定	用材林地							象基準地 引的要因	の	ない		
(5) 釗 (0)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準値	西格		27, 000	円/10a						
			控除法		後価格			円/10a	_					
			収益還元法	収益値				円/10a						
(6) T	市場の	特性	同一需給圏は旧八頭利れる。林業経営目的が られつつある。取引が	が中心で	:、林産物 🛚	市場の	の構造的不況。	や後継者	弁難で衰ネ	退傾向が	の個人 続いて	、林業経 こいたが	営者で県外 、間伐費用	·からの参入も見ら の補助等対策がと
7	及び鑑	i格の調整 定評価額 の理由	比準価格は、同一需約 価格は林業経営におい場参加者の観点から対 過ぎ、長期に続く取り	合圏の類 する植林 見範性に 引市場の	 似地域から 費等の過う 乏しいの 減退を反	- - - - - - - - - - - - - - - - - - -	較可能な取引 負担と木材の 用しない。対 た比準価格を	事例 事例を補	i修正し i映した は戦後 鑑定評	て求めた 収入との 復興期意 価額を上	価格で 乖離か 欲的な 記のと	で ボ縮小せ ・植林地 とおり決	の実態を反 ず、投資採 域に所在し 定した。	映している。収益 算は見込めず、市 ている。復興期を
(8)		秤量的	的検討が可能である		きない									
公示価格を	とした価格	① 標準地番	番号	②時点 修正	③標準化補正	ľŁ		個別的 要因の 比較	の規	基準地 準価格 円/㎡)	1	補 自		地域要因交通然
規準		公示価格	円/m²	100				100				ناحت ا	政	宅地化 行政 その他
(9) 対象基準地の	標準価格からの検討	①対象基準均 前年基準 前年標準	準地 □ 新規	円/10a	③ 価格形成要因		一般的要因〕	林業に	おいては)継続と男は、市況の こ変動はな	り低迷	な生産消から長期	当費で、景気明的に不振な	気は続いているが、 が続いている。
前年	の検討		②変動率		因の	[1	個別的要因〕	個別的!	要因に変	を動はない) °			
		年間	-1.8 %											

3 試算価格算定内訳 鳥取(林) — 1 林地-2

(1) 比	之準価格算 定	内訳														
NO	①取引事例 番号	列 ②所7	生及び地番	③取引時,	点 ④類型	⑤地	積 (㎡)	⑥標i	高・傾	[斜等	⑦道路、 の状況	交通施	设	8法令上の 等	規制	⑨地域 の特性
а	1 9 7 0 3 2 (林)	3			森林 の土 地所 有権			標斜電土樹種	70m 10度 i 普通	南西向 !				都計外 地森計		農村林地
b	1 9 7 0 3 3 (林)	3			森林 の土 地所 有権			標高(領領)	30度 -	化西向			*	部計外 呆安林・地	森計	林業本場林地
С	1970; 3 (林)	3			森林			傾斜:	480m 20度 亨 普通	東向			才	部計外 也森計		林業本場林地
d	1 9 7 0 3 3 (林)	3			森林 の土 地所 有権			傾斜:	140m 20度 i 普通	南向			*	部計外		農村林地
е	1 9 7 0 3 3 (林)	3			森林 の土 地所 有権			標高傾斜衛種	580m 10度 i 普通	有東向			†	部計外 呆安林・地	森計	林業本場林地
NO	⑩取引価标 (円/10a		⑪事情補正	⑫時点修訂	正 ③標準補1		①推定価格(円/*			域要因 比較	16推定标格 (円/	票準価 ′10a)	①個点の比点	別的要因 較		定価格 /10a)
а	(35, ()	[100]	[99. 0 100	_]		34, 65	0		100 26. 5	27,		交通 接近	0.0		7, 400
b	76, ()	[100]	[96. 4 100	_]		73, 26	4		100 05. 0]	69,	775	自然	0.0化 0.0	69	9, 800
С	18, 0)	[100]	97.0	_] 100		17, 46	0		100 95. 0]	18,	379	行政	0. 0		3, 400
d	(15, ()	[100]	[96.8 100	_] _ 100		14, 52	0		100 53. 9]	26, 9	939	その	他 0.0		6, 900
е	(21, ()	[100]	[95. 2 100	-	0]	19, 99	2		100 74. 0	27,	016		100]	27	7, 000
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補	正の内訳					ı	工地域	要因の比	較の内記	R			
а	正常	%/月	交通·接近	0.0	自然	0. (宅地化		0.0	交通·技	妾近 +1	0.0	自然	+15.0	宅地化	0.0
		-0. 13	行政	0.0	その他	0. (行政		0.0	その他	0.0		
b	正常	%/月	交通·接近		自然	0. (宅地化		0.0	交通·持	妾近 +		自然	0.0	宅地化	0.0
		-0. 13	行政	1	その他	0. (1			行政		+	その他	0.0		
С	正常	%/月	交通·接近		自然	0. (0.0	交通·技			自然		宅地化	0.0
		-0. 13	行政	1	その他	0. 0	1			行政		- !	その他	0.0		
d	正常	%/月	交通·接近		自然	0. (0.0	交通·技			自然	L .	宅地化	0. 0
		-0. 13	行政		その他	0. (i			行政		- 1	その他	0.0		
е	正常	%/月	交通·接近		自然	0. (0.0	交通·持			自然		宅地化	0. 0
		-0. 13	行政	0.0	その他	0. ()			行政		- 1	その他	0.0		
才比 	,準価格決定	の理由									(比準価	格:	27,	000 円	/10a]

(2) ‡	空除後	後価 格	\$算定内	小訳	■ ‡	空除法が道	適用できた	よい 耳	里由	林業	本場林地	であ	り宅地転	換は想	定できない	/\\	117	14725 0
(2)	-1転	奐後	• 造成征	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	後個	西格)					
の夏	更地を	き・造 想定]/m	i成後 ≧した i)		記地化率 た価格 日/㎡)	③造成 (円/		④公共· 負担: ()		_	⑤投下資 (③+@ n:	4);	:収益 × np (円/ 月 p:	m [*]) %	般管	費及び一 理費 円/㎡)	⑦差引 ②- +⑤	額 (円/㎡) (③+④)+⑥)
				(%)													
®∄ n:	と下資		₹益等哲 p:	 	西格 円/㎡)	⑨熟成r:	度修正 % m	二 年	F(円.	∕ m³)	10個別的	小要	因の比較		⑪控除	後価格 ②)×9×	⑩×1,000 (円/10a)
1 1+n	o :					1 (1+r)	m :					[100					
(2)-	2転技	強後 ・	造成後	後の更地で	を想定した	た価格の	判定											
取引事	NO		₹引事例 注号		引価格円/㎡)	③事情報 正	4時点正		建作		⑥標準化 補正	;	⑦地域要 因の比較	を 個本	推定標準 ⁸ (円/㎡)	⑨個別的 比較	要因の	⑩査定価格 (円/㎡)
取引事例比較法	а	_				100	[00 [10	0	100]	100]		街路 交通·接	近	
	b	_				100] [00 [10	0]	100]	100]		環境 画地 行政		
	С	_				100] [00 [10	0]	100]	100]		その他 []	
NO ①事情 ②月率 ③標準化補正の内訳 ④地域要因の比較の内訳																		
	а	0,7	, ,	237- %/月	街路		交通·接	£	1	環境			街路		交通	·接近		環境
					画地		行政			その作	也		行政		その	他		
	b			%/月	街路		交通·接	<u>Б</u>	1 1	環境			街路		交通	·接近		環境
					画地		行政			その作	也		行政		その	他		
	С			%/月	街路		交通·接	丘		環境			街路		交通	·接近		環境
					画地		行政			その作	也		行政		その	他		
		比準																円/m ^²
同- 内0 域(:	-需給)類似 こある	圏地転	①標準 基準	地番号又 地番号	.は	②公示価 標準価格	格又は (円/㎡)	③時点條	多正	④ 標 正	摩準化補	5	地域要因 の比較	⑥推: (円:	定標準価 ⁄㎡)	各 ⑦個別的 因の比	要 ⑧ 変 準備	見準価格又は比 価格(円/㎡)
換後 後 格 又	き・造 2公元 なは標 3から	成 法価 禁準		_				100]	[100	[100			100	_]	
検討		, •,	9地填	域要因の と	比較の内割	沢		街路		3	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			*					!				<u> </u>	円/㎡
(2)-	3想5	官開多	能区域の	の概況及び	 が想定開	発工事の	既要	1										
		☑域面 【存公	ī積 公共用地	也面積) m *	擁壁	工事の)概要				* 公園絲	录地の工事の	の概要	
		態:					(m										
			デル: 新田		た由心をし	ア)												
東	* 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 3込延長 0.0m																	
* 引 田	*開発区域の土地の利用状況																	
* ដ	5成画	1地数	ζ	V /U,	146:1:1°	. /J, (V)	0	1地。								△延長		0.0 m
		也平均 注土语	面積) m *) m	排水	工事の)概要				* その作	也		
* ដ	战後	そのな	共減步	率(又は	は非有効部	部分)) %										
]地率 【步率) %) %							: ! ! !			

(3) 収益価格算定	内訳												
(3)-1 A式(宅	地等への転換可	能性がなし	いか又はほ	とんと	ない地域に	ある基	準地の場	合)					
収	Д	(3	③造林費の 合計	後価	④差引額 ①+②	2)-3		還元した価 - [(1+r) ^u .		⑥管理	費資本	⑦収益価格	各
①主 伐 (円/10a)	②間伐の後価· (円/10		(円/	10a)	(円/	∕10a)	r:	(円/ % u:	´10a) 年		(円/10a)	(円	∕10a)
(3)-2 B式 (宅	地等への転換可	能性がある	る地域にあ	る基準	単地の場合)								
①収入	②純収益率	③純収益	Ē	-	益価格(A) ÷ [(1+r) ^U (円/	−1] ∕10a)	⑤転換後 の更地 た価格	・造成後 !を想定し !	⑥有刻 価相	効宅地化率 各	∞を乗じた	⑦造成二	E事費
(円/10a)		(F	円/10a)	r:	% u:	年		(円/㎡)			(円/㎡)	(F	円/㎡)
	[]								[]			
⑧付帯費用⑦×α	9転用見込時 る素地価格 ⑥-⑦-⑧	期におけ			明以後に得 益の総和 ,000		月見込時期 直増分 9-10	用における		トの現在価 : <u>1</u> (1+r)m	値 × 1,000	①収益f ④+	
(円/m³)	((円∕㎡)			(円/㎡)			(円/㎡)	m.	在	(円/10a) 、r: %		∕10a)
m: 年、r: α:												'	
(3)-3 A式又は は収益還え	│ :B式を用いた理 元法を適用しなが	!由若しく かった理由	1	林	業本場林地	である	が、長期に	的構造不況	こより材	木業採算性	は得られな	いため。	

令和 元年 7月 17日 提出 鳥取(林) — 2 **林地-1**

別記様式第8

別記隊 式第 0					
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取(林)	- 2	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名	印

鳥取(林)	- 2	鳥取県	鳥取県鳥取	氏名		印								
鑑定評価額			3,050,000 円	10a当 <i>t</i> :	こりの価格			186, 000	円/10a					
1 基本的事項				·										
(1)価格時点	令和 元年 7月	月 1日 (4)鑑定評価日	令和:	元年 7月 10日	(6)路線	[平成 31年 1月]		円/m [*]					
(2)実地調査日	令和 元年 7月	3 1 1 1 (5) 価格の種類	正常価	6.坟	線価	路線価又は倍率	2. 1	倍					
(4) 大地副且口	つか 元年 ()	1 1 1	り川川竹びが里規	正布加	una	Ш	倍率種別							

2	鑑定評価額	質の決定	の理由の	要旨											
(1)	①所在及	び地番	鳥取市河	可原町長瀬字	章山 6 8	3 5番				(2	②地積 (n	n¹)		16,	, 423
基準地	③土地の 現況	利用の	④周辺0)土地の利用の	の現況	搬出地	集地かり 地点まっ 出方法		の⑦最いの一段の一段の一段の一段の一段の一段の一段の一段の一段の一段の一段の一段の一段の	寄駅及び	⑧最寄集 及び距離		9公法上0	((都) 森計
	雑木林地)	(松	東向傾斜	50m、約3 4、雑木と赤 日然林地域		公道	,,,,,	6m市道	河原		長瀬			L+ 1:1	dh I I I I I
(2)	①範囲		 東	50 m、西	2	00 m.		m 500 m、北	500 r	4km	200	Om	⑩地域の特	守性	農村林地
											- /		- 0		
近隣地域	②標準的規		規模	30, 00	0 ㎡ 程	茂、	形状	ほぼ長方形	、万	位・傾斜原	支 (果)	向 30°		
域	③地域的特	特性	特記 事項	住宅地域隣持	妾の自然		或 道 E			交通 河原 北西 施設	京駅 g 4km		法令規制		(都) 地森計
	④地域要區 来予測	因の将	外部から と予測す		響は認々	うられっ	ないが、	林業を取り	巻く厳しい	環境が継続	続しており	, ±	土地価格は丁	落傾	向が継続するもの
(3) 量	是有効使用	の判定	桧の人口	1林地							基準地の	7.	ZV '		
(5) 銷 <i>0</i>	ニニーニー 監定評価の D適用	手法	取引事	例比較法	比準	価格		186, 000	円/10a		的要因				
			控除法		控除	後価格	i .	/	円/10a						
			収益還	元法	収益	価格		/	円/10a						
(6) 市	方場の特性		者及びそ 地に対す	-の後継者等2	が想定さ 周で、耳	される7 対引価権	が、林氵 各は下済	業を取り巻くり	景境が非常	に厳しい	なか、林業	従事	「者の減少、	後継	給圏内の林業従事 者不足等により林 等は様々なため、
7	式算価格の なび鑑定評 ひ決定の理	価額	かった。 地域にお	また、宅地化 おける取引事例	ヒの影響 列を採用	聲が低い 目して>	ハこと7 求めて2	から、控除法に	は適用しな 各の規範性	:かった。]	取引事例比	:較法	においては	は、同-	還元法は適用しな 一需給圏内の類似 程を再吟味した結
(8)		秤量的	検討が可	能である	1	きない	۸,								
公示価格を規	とした 価格	-	②時点 修正	-	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 の規準 (円		標準化補正	交通 自然 宅地化		地 域 交通 要 自然 宅地化		
規 準		示価格		円/mឺ	100	_] [100	[100	100				モ地化 行政 その他		も地化 行政 その他
(9) 対象基準地の前年	標	象基準 ^均 前年基準 前年標準		新規 190, 000	円/10)a f	変動状況	〔一般的要因〕	いる。		環境が非常!		しいなか、	林業衍	É事者は減少して
前年	ゥ の 検 討		②変動率	<u>x</u>			要 因 の	〔個別的要因〕	個別的	要因に特段	との変動は	ない。)		
		年間	-2. 1	%											

3 試算価格算定内訳 鳥取(林) — 2 林地-2

(1) 1	準価格算足	它内訳													
NO	①取引事 番号	例 ②所	在及び地番	③取引時点	④ 類 型	⑤地積	(m²)	6標	高・傾	斜等	⑦道路、交通施 の状況	設	⑧法令上の規 等	見制	⑨地域 の特性
а	1971 (林)	0			森林 の土 地所 有権			標斜第 土樹種	250m 30度 才 普通	上向			都計外地森計		農村林地
b	1 9 7 1 (林) - 2	0			森林 の土 地所 有権			標高 領斜 土樹種	150m 80度 南 普通	国向			都計外地森計		農村林地
С	1 9 7 1 (林)	0			森林 の土 地有権			標高領斜第	18m 30度 ‡ 普通	上東向			「調区」 地森計		都市近郊林地
d	1 9 7 1 (林)	0			森林 の土 地有権			標高 傾斜 土壌	80m 0度 南 普通	有向			(都) 地森計		農村林地
е	-														
NO	⑩取引価 (円/10		⑪事情補正	⑫時点修正	①標準 補正	化	⑭推定価村 (円/		⑤地:	域要因 比較	⑥推定標準価格 (円/10a)	⑪個の出	別的要因 /較		定価格 /10a)
а	170	, 000	[100]	[97.7]	[100		166, 09	90		6.8]	216, 263	交通接近	1 . 0.0	21	6, 000
b	140	, 000	[100]	[93.5])]	130, 90	00		100 6. 0	172, 237	自然		17	2, 000
С	350	, 000	100 [200.0]	[96.4])]	168, 70	00		100	183, 769	行政		18	4, 000
d	(141	, 000	[100]	[92.3])]	130, 14	13		100 6.0]	171, 241	その	0.0	17	1,000
е	()	[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	·	·				工地域	要因の比較の内	沢			
а	正常	%/月 -0.18	交通·接近 行政		1然 の他	0.0	宅地化		0.0	交通·持	妾近 -4.0	自然その他		宅地化	-20.0
b	正常	%/月	交通·接近 行政	0.0 ≜	然 	0.0	宅地化		0.0	交通·技	妾近 -5.0	自然その他	0.0	宅地化	-20.0
С	買進み	-0. 18 %/月	交通・接近	1	- Miles - Mi	0.0	宅地化		0.0	↑TI収 交通·打	0.0 妾近 +2.0	自然	1	宅地化	-10. 0
		-0. 18	行政		の他	0.0	1		_	行政	0.0	その他			
d	正常	%/月 -0.18	交通·接近 行政		∃然 ∵の他	0.0	宅地化		0.0	交通·排 行政	妾近 -5.0 0.0	自然その他	0.0	已地化	-20.0
е		%/月	交通·接近		·	0.0	宅地化			交通·技	<u> </u>	自然	ï	宅地化	
5			行政		 -の他		_!			行政		その他			

																鳥取(林) - 2	林地-3
(2) 担	空除後	全価 村	算定	内訳		控除法が	適用できた	ない	理由	宅地	こへの転換の	クロ	『能性が殆ど	ごないた	め。			
(2)-	1転技	與後	• 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	月した控除	後個	西格)					
の更	[地を	・道 ·想定 · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	i成後 !した i)	を乗	宅地化率 じた価格 円/㎡)	③造成(円/	対工事費 ´m゚゙)	④公 負	:共公益 !担金 (円/		⑤投下資 (③+(n:		:収益 ×np(円/ n 月 p:	า๋) %	⑥販売費 般管理 (F		2)-	額 (円/㎡) (③+④ +⑥)
				(%)													
@#I	一次	Σ - ↓ - ιΙτ	++ &± ·		T+4	○	₽ 产 / / T				10/⊞ □ I A	, A	因の比較		金	₩I ± ₩ 6) v @ v (10×1.000
n:	下真		、益寺: p∶	控除後の(%(皿1合 〔円╱㎡〕	9無別 r∶	対度修正 % m	:	年(円]∕m³)	心怕为追	门安	因の比較		⑪控除	をを で を で で で で で で で で で で で で で で で で		顺×1,000 (円∕10a)
1						1												(11) 100)
1+np	_) :					(1+r)	_m :					[100					
(2) -	2転接	後 •	造成	後の更地	を想定し	た価格の	判定						100					
取引事	NO		:引事(:号		対引価格	③事情神 正	浦 ④時点 正	修	⑤建一価の	付減 補正	⑥標準化 補正	;	⑦地域要 因の比較	無 技	定標準	⑨個別的 比較	要因の	⑩査定価格 (円/㎡)
取引事例比較法	а	_				100	`]	1	00	100]	[]			街路 交通·接達	Ь	
法						100	Г]	1	00	100		100			環境		
	b	-				[] 1	00	[]	[]	[]			画地 一行政 その他		
	С					100	_ [00	1	00	100	_	100			ての他 []	
		- 1)=	情	⑫月率	19\+m*	L			L		L		10 th t= ±	THO W	±± o. ch=0		00	
	NO	ŎΓ	內容	変動率		℄化補正の	1	·c	i	T皿 +卒			14地域要		1			
	a %/月 街路 画地					交通·接	ш	 !	環境			街路		交通・			環境 	
					行政			その			行政		その作		1 -			
	b			%/月	街路		交通·接	近		環境			街路		交通・			環境
					画地		行政			その			行政		そのイ			
	С			%/月	街路		交通・接	近		環境			街路		交通・			環境
			-15		画地		行政		1	その	他		行政		その何	也		
同一	_	比準化		*		-	-15	0=4		0.1				@ I# -	. 1 = 2 + 1 = 14			円/m [*]
内の 域に	類似	地転	1)標2	集地番号 3 集地番号	スは	②公示価 標準価格	5格又は 3(円/㎡)	(3)時,	点修正		票準化補 E		地域要因 の比較	⑥推定 (円/		予 ⑦個別的 因の比)要(8)規 注較 準値	見準価格又は比 価格(円/㎡)
後の 格又	造い 公標 から	煙		_				[100	[100	[100			100	_]	
検討		, 0,	9地	域要因の	比較の内	訳		街路			交通·接近		J	環境	;	行政	そ(の他
転換	後•	造成	後の耳	更地を想定	こした価格	<u></u>				i_			ļ		<u> </u>		<u> </u>	···─ 円∕㎡
(2) -	3想定	開多	怪区域	の概況及	び想定開	発工事の	概要											
		域面		地面積				0 m	* 擁星	き工事の	の概要			 	* 公園綺	地の工事の	の概要	
•		態:	六州.	心山傾			(0 m i										
		_	デル	:				i 1 1 1										
* 開 東	発区		節囲 西	(基準地:	を中心と	して) 0 m、	-IP	0 m	* 道路	8工事の	の概要				* 水道工	事の概要		
	発区			の利用状況		O III.	70	V III							引込	.延長		0.0 m
田业		%、 ī地数		0 % 、	森林	0%、その		% 動地								事の概要 延長		0.0 m
			、)面積					0 m ู้	↓ 	マナー	が無量				* その他			
		土高		- 	+#+*	ሲ በ ረ \ \		0 m	↑ 排刀	K工事(//帆安				10	-		
			·共减: 地率	歩率(又)	よ非有効	可))		0 % 0 %										
* 造	成後	の洞	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	能性がなし	いか又はほ	とんと	ない地域に	ある基	準地の場	拾 合)					
収	λ	(3	③造林費の 合計	後価	④差引額 ①+②	2)-(3)		i還元した価 ÷ [(1+r) ^u ·		⑥管理	費資本	⑦収益化	西格
①主 伐	②間伐の後価	合計							′10a)				
(円/10a)	(円/10	a)	(円/	10a)	(円/	∕10a)	r:	% u:	年		(円/10a)	ı	(円/10a)
(3)-2 B式 (宅	地等への転換可	能性がある	る地域にあ	る基準	⊥ ≛地の場合)								
①収入	②純収益率	③純収益	Ē	_	益価格(A) ÷ [(1+r) ^U	−1] ∕10a)	⑤転換征 の更均 た価格	後・造成後 也を想定し 各	⑥有数 価相		を乗じた	⑦造》	成工事費
(円/10a)		()	円/10a)	r:	% u:	年		(円/m²)			(円/m²)		(円/m²)
	[]								[00			
⑧付帯費用⑦×α	9転用見込時 る素地価格 ⑥-⑦-⑧	期におけ	⑩転用見られる	込時期 純収益 ④÷1	明以後に得 益の総和 ,000		月見込時期 19分 19一110	期における		か現在価 : <u>1</u> (1+r)m	i値 × 1,000		益価格 1)+12
(円/m³)		(円/㎡)			(円/㎡)			(円/m ^²)	m:	·	(円/10a) 、r∶ %		(円/10a)
α:										<u> </u>	•		
(3)-3 A式又は は収益還え	↓ :B式を用いた理元法を適用しなが	!由若しく かった理由	3	宅	地への転換	可能性:	が殆どな	く、林業採	単性の核	食討も困難	筆であるため	0	

令和 元年 7月 17日 提出 鳥取(林) - 3 **林地-1**

別記様式第8

加品採込分					
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155,000 円10a当たりの価格42,000 円/10a

1	基本	66	車	ΤĒ
ı	本平	VD'	ⅎ	ᄲ

(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 11日	(6)路	[平成 31年 1月]	円/m [*]
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	2.2 倍
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立る	木等がなく、かつ、使用	 収益を制約する権利の存し	しなし	いものとしての鑑定詞	 評価

2	鑑定評	平価額の決定	の理由の	要旨														
(1)	①所	在及び地番	東伯郡琴	琴浦町大字	大杉字妙』	見平ラ85	50番	:			②地積	ŧ (n	า๋)			3, 679		
基	② +	地の利用の	少国 :TI	の土地の利	田の用温	⑤基準地	hかこ	⑥搬出地点	- (7):	是寄駅及	7	寄集	莎	9公	法上の規	,制		
基準地	現況		4周辺0	クエゼの外	田切址派	搬出地点の搬出力	まで	道路の状況				(可来) が距離	冷			都計		
	用材)	林地(檜	北西向何	3 0 m、約 頭斜、人工 木林地域	35度の 林が介在	集材機	100	4m農道	浦	安駅	西力			⊕ ₩	域の特性		農村林地	
(2)	1 範囲	囲	東	200 m.	西 2	00 m、南	100m	100 m、北	10	6k) m	m	200	/m	(II) FIE	域の行	<u>.</u>	長竹 怀地	
近隣地	②標2	单的規模等	規模	3,	500 ㎡程	度、 形	状パ	ほぼ長方形		方位・傾	i斜度(北西)	向	35 °			
地域		或的特性	特記事項	特筆すべ	き事項はか	ない。	道路	搬出地点の 状態は通常		交通 施設	浦安駅 南西 5.	ōkm			法令規制		都計外	
		或要因の将 予測						域。地域要はに多い。地位					移を	見れり	ば、県産	材の需	等要は逓増傾向	ij
(3)	是有効	使用の判定	用材林均	<u>1</u> 1						. , .	才象基準 均		な	:11				
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比準	価格		42, 000	円/1		別的要因	Z						
U	ノ処円		控除法	<u> </u>	控除	後価格		/	円/1)a								
			収益還			価格		/	円/1									
(6) ਜ	市場の	特性	心と考察	Rされる。7 Fr有林地を	ただ、木材 手放してい	才市況の促 ヽると思え	5迷等	により需要に	は低調。 スも見ら	また、Lれる。L	は林所有る	皆の高 た 農	齢化	:等に。 :地のホ	より、市 悪準的か	場価値 価格準	:する個人が中 直を乖離した値 がは把握しがた	£
7	ひ鑑	格の調整 定評価額 の理由	1事例にを取り着	は個人からえ 全く経済環境	法人へのう 竟は厳しく	売買である 、、投資採	5。い 採算性	ずれも農村材	木地で取 誰である	引されたことから	上事例でる い収益価格	あり比 各の適	準価用を	格は記見送	説得力を った。鑑力	有する	耳例は個人間の 。なお、林美 面額の決定に当	垒
(8)		秤量的]検討が可]能である	■7	ごきない	T						T			T		
公示価格を規約	とした価格	① 標準地習	番号	_	②時点 修正	③標準 補 I		④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	່ຶຶ	象基準地 規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	交 自: 宅地	然	地域要因	交通 自然 宅地化	
規 準	公示価格 [[] 100	0]	[]	100]				七地 行: その:	政		行政その他	
(9) 対象基準地の	(9) 対標 象準 基価 準格 地のら 前の存 年 検討					③ 価格形成要因		一般的要因〕	はな 。 地域	〈、合板	用、木材	チップ	プ用の	の伸ひ	が顕著	(H 2	だ、製材用で 8 県林業統計 林が比較的多	
前年	の検討		②変動	<u>×</u>		因の	(個別的要因〕	特に	こく								
		年間	-4. 5	5 %														

3 試算価格算定内訳 鳥取(林) — 3 林地-2

(1) 比	之準価格算 定	内訳														
NO	①取引事例 番号	到 ②所在	生及び地番	③取引時点	4 類型	⑤地:	積 (㎡)	6標語	高・傾	斜等	⑦道路 の状	、交通施記 況	设 8	法令上の 等	規制	⑨地域 の特性
а	1 9 7 0 1 1 (林)	1			森かれた。本本の地有権			標高 領斜第 土樹種	80m 80度 译 普通 雑木	質向			(⁾ 北	都) 也森計		農村林地
b	1970 1 (林)	1			森林の地所有権			標高 領斜 土樹種	270m 30度 頁 普通 スギ	東向			者比	B計外 也森計		農村林地
С	1 9 7 0 1 2 (林)	1			森林 の土 地所 有権			標高 領線 土樹種	普通	上西向			者比	B計外 也森計		農村林地
d	1970 3 (林)	1			森北の土地有権			傾斜4 十壌	普诵	有東向			者比	B計外 也森計		農村林地
е	1 9 7 0 1 3 (林)	1			森林 の土 地所 有権			標高 領斜第 土墳種	100m 35度 亨 普通 雑木	東向			者比	B計外 也森計		農村林地
NO	⑩取引価枠 (円/10a		⑪事情補正	⑫時点修正	①標準 補고		⑭推定価格 (円/1		① の	域要因 比較	16推足格 (円	定標準価 ∕10a)	①個別の比較	削的要因 绞		定価格 /10a)
а	42, ()	[100]	[97.8]		0]	41, 07	6		100 04. 0]	39	9, 496	交通· 接近	0.0	39	9, 500
b	77, 0)	[100]	[96.8]	[130.		57, 33	5		100 26. 5	45	5, 324	自然	0.0 E 0.0	45	5, 300
С	46, 0)	[100]	[96.0] 100		0]	44, 16	0		100 95. 1	46	6, 435	行政	0.0	46	6, 400
а	(35, ()	[100]	[93.6]	100 [65.		50, 40	0		100 26. 0]	40), 000	その他	也 0.0	40), 000
е	(25, ()	[100]	100		0]	21, 70	0		100 58. 4	37	7, 158	[_	100]	37	7, 200
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補	正の内訳						工地域	【要因の】	北較の内部	7			
а	正常	%/月	交通·接近	0.0 É	3然	0.0	宅地化		0.0	交通·	接近	+4. 0	自然	0.0	宅地化	0.0
	>14	-0. 20	行政		の他	0.0			0.0	行政	L+ \r	-	その他	0.0	5 116 71.	
b	正常	%/月	交通·接近 		1然 	0.0			0.0	交通·持	接 近		自然		宅地化	0.0
	正常	-0.40 % /月	行政 交通·接近	1	: の他 目然	+30.0	1		0.0	行政 ——— 交通·i	接近		その他 ——— 自然	+20. 0	宅地化	0.0
С	北市	90 ∕ Ħ −0. 40	· 文通·接近 行政		ョ杰 -の他	0. 0			0.0	行政			日心その他	0. 0	CIUTL	0.0
d	正常	%/月				-10.0			20. 0	交通·技	接近	i	自然	1	宅地化	+5. 0
a		-0.40	一		· - の他	-5.0				行政			ぴぱ	0. 0		
е	正常	%/月	交通·接近		然	0.0	i		0.0	交通·	接近		自然		宅地化	-20.0
		-0.40	 行政		 -の他	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:	42,	000 円	/10a]

(2) 担	空除後	後価 村	各算定	 内訳		控除法が	適用できた	ない	理由	更地	一の転換	可能	全性が殆ど見	見られた	いため、	適用不可		7475 0
(2) -	1転	処後	・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	月した控除	後信	 					
①転の更	換後	・ 道 ・ 想え	直成後 とした	②有効宅 を乗じ			な工事費	④公	・共公益 担金 (円/	上 上 施設	⑤投下	資本		ก๋) %	⑥販売費 般管理 (円	∄及び一 ■費 I∕㎡)	⑦差引 ②- +⑤	額 (円/㎡) (③+④)+⑥)
				(%)													
⑧报 n:	下資		Z益等 p:	 空除後の個 %(5格 円∕㎡)	⑨熟成r:	え 変度修正 % m	:	年(円	∃∕m ³)	⑩個別的	的要	因の比較		⑪控除征	参価格 8)×9×(⑩×1,000 (円/10a)
1 1+np			M 19	<i>·</i> · ·		1 (1+r)						[100					
	2転技 NO	1)1	· 造成 双引事(译号		を想定し :引価格 円/㎡)	た価格の ③事情社 正		:修	⑤建価の		⑥標準化 補正	í	⑦地域要 因の比較	価枚	定標準	⑨個別的 比較	要因の	⑩査定価格 (円/㎡)
取引事例比較法	а	_				100] []	1	00	100]	[]			街路 交通·接	近	
	b	_				100] [00	[00	100]	100			環境 画地 行政 その他		
	С	-				[] [00	[00	[]	[]			[]	
	NO	(1): O	事情 内容	⑫月率 変動率	③標準	- 化補正σ	內訳						14地域要	因の比	較の内訳	I		
	а			%/月	街路		交通·接	近	1	環境			街路		交通·	接近	;	環境
					画地		行政			その	他		行政		その他	1		
	b			%/月	街路		交通·接	ъ́		環境			街路		交通·	接近		環境
					画地		行政			その	他		行政		その他	<u> </u>		
	С			%/月	街路		交通·接	<u>ن</u>		環境			街路		交通·	接近		環境
					画地		行政			その	他		行政		その他	<u>t</u>		
同一	_		価格	± 11. 27 D D	14	@ /\ = /T	T+6 T2 (-)	⊕n±	- <i>l</i>	A 4	邢 3年 八 ↓ ↓ ‡	<u></u>	1161 4 ## CD	@#r	1			円/m²
域に	ある	転	基準	≛地番号又 ≛地番号	ıı	②公示価標準価格	1倍又は 5(円/㎡)	3時	点修正		票準化補 E	9	の比較	(円/	(標準価格 (m)	因の比	1要 (8)为 比較 準備	見準価格又は比 価格(円/㎡)
換後の 格又 価格	公元	極準		-				[100	[]	[100		T	[_]	
検討	Ť		9地	域要因のと	比較の内	沢		街路			交通·接近		Ŧ	環境	ŕ	 	その	の他
転換	後•	造成	後の更	地を想定	した価格	ζ.									·		·	円/m ^²
(2) -	3想5	開	発区域:	の概況及び	が想定開	発工事の	概要											
* 開				也面積				m [†] m [†]	* 擁星	き工事の	の概要				* 公園緑	地の工事の	の概要	
* 開	発用	態:					,	7 111										
_			∃デル の新囲	: (基準地を	・由心と	l.て)		 										
東		0 m	、西		南	0 m.	北	0 m	* 道路	各工事の	の概要				* 水道工 引込			0.0 m
田 * 造			、畑	0 %、	森林	0 %、その	-	% ១ 地							* 電気工 引込			0.0 m
* 1	画地	中坎	的面積				() m [*]	* 排フ	k工事の	の概要				* その他			
* 平			· .	歩率(又に	↓非有効 ፤	部分)) m) %	20.00					! ! !				
* 既	存化	共月	用地率			•	0.0) %						1 1 1 1				
* 造	顶後	きの派	拔歩率				0.0) %										

											局取(外)	- 3	↑121-4
(3) 収益価格算定	内訳												
(3)-1 A式(宅	地等への転換可	能性がなり	ハか又はほ	とんと	ごない地域に	ある基	準地の場	 合)					
収	入	3	過益林費の 合計	後価	④差引額 ①+2)-3		・ 遠元した価 ・ [(1+r) ^U		⑥管理費	費資本	⑦収益	価格
①主 伐	②間伐の後価	合計					9	= : :	′10a)				
(円/10a)	(円/10	a)	(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	る地域にあ	る基準	単地の場合)								
①収入	②純収益率	③純収益	Ē	-	益価格(A))÷ 「(1+r) ^U	11		後・造成後 地を想定し	⑥有3 価		☑を乗じた	⑦造	成工事費
				3		-1] ∕10a)	た価格		іші	IP.			
(円/10a)		(F	円/10a)	r:	% u:	年		(円/m³)			(円/m³)		(円/m³)
	[]								[]			
	100								1	00			
⑧付帯費用	9転用見込時	期におけ			朝以後に得			朝における	①增分	の現在価	値		Q益価格
⑦× α	る素地価格 ⑥-⑦-⑧		られる	か続収4 4÷1	益の総和 I,000	10011	堕増分 ⑨-⑩		11) ×	(<u>1</u> (1+r) m	× 1,000	(4+12
(円/m³)	1	(円/㎡)			(円/m³)			(円/m²)		(1)	(円/10a)		(円/10a)
									m:	年、	、r∶ %)	
α:													
(3)-3 A式又は	B式を田八た珥	中芸して		ケ	E地等への転	備がナコ	小地域で	あるこし ・	大坐かE		悟の厳しゃ	から担待	タ 担 質 性 た
	元法を適用しなが		1	見	込むことが	困難で	あること	により、A	が来るに 式、Bi	式を適用で	きない。	N-01X	貝体弁圧で

令和 元年 7月 17日 提出 鳥取(林) - 4 **林地-1**

別記様式第8

minima to the control of the control					
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	印

鑑定評価額787,000 円10a当たりの価格73,000 円/10a

1	基本	ሰ ረተ	車	ा
	本本	וים	╼	ᄱ

(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 5日	(6)路線	[平成 31年 1月]	円/m [*]
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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る	木等がなく、かつ、使用	別収益を制約する権利の存し	しなし	いものとしての鑑定詞	平価

2	鑑定評値	価額の決定	の理由の	要旨												
(1)	①所在	E及び地番	西伯郡ス	大山町加茂	字伊屋崎	2086	番外				(②地積 (m²)		1	0, 784
基	③±地	の利用の	4)周辺(の土地の利	囲の現況	⑤基準	地から	⑥搬出地点	a 0 (7	高器	駅及び	8最寄集	逐落	9公	法上の規制	
基準地	現況	302 3713 02	⊕/A,~		1711	搬出地の搬出	点まで	道路の状況		巨離 一	3/12/0	及び距離				都計外 地森計
							17372									
	用材・地(杉	雑木林 火雑木		人工林と自 林地地域	然林が混	集材機	S.	7m農道	箱	甲来屋原	駅	神田				
)	ン、末田ノト	1王9 公1	外坦坦坝												
							100n	1			8km	80	Om	10地	域の特性	農村林地
(2)	①範囲		東	100 m.	西 1	00 m.	南	500m、北	1	50 m		•				
近隣地	②標準的	的規模等	規模	10	,000 ㎡ 種	度、	形状	不整形	•	方位	• 傾斜』	度(東)	向	20 °	
域	③地域的	的特性	特記		地、雑木		道	7m農道		交:		来屋駅			法令	都計外 地森計
			事項	か農地の	介在する	地域	路			施	9 1111	8km			規制	<i>Р</i> Шлж р Г
				1												
	④地域 来予	要因の将 測		り整備がな う後も現状					个在し	、最寄	集落へ	の接近性も	。良好	子であ	るが過疎化	2の影響が強まって
(3) 最	是有効体	囲の判定	桧の人口	1 林 州						((4) 対象	基準地の	7	ない		
(О) д	X H WIC	(/I)V/TIXE								`		的要因				
	監定評価 D適用	5の手法	取引事	事例比較法	比準	価格		73, 000	円/	10a						
ľ	ノ心力		控除法	Ė,	控除	後価格		/	円/	10a						
			収益還			価格		/	円/							
(6) ਜ	市場の特	性	同一需約 のと思料 く中心と	合圏は、米 斗する。第 となる価格	子市、西(一次産業? 帯の把握!	白郡の農	村林地 減少、 `。	1一円と判定し 収益改善の相	ンた。 美々な	当該圏 施策が	域に地 なされ	縁性を有っ るも林業中	ける農 又益性	と林業を との伸	従事者等に び悩みによ	に概ね限定されるも い、林地需要は弱
Į.	式算価格 及び鑑定 の決定の	2評価額	した価格 に見合え	各が求めら	れたと思れ が続いて	針する。	収益価	「格は、木材信	服格の	上昇に	対して	人件費、治	告林君	学等の	経費上昇か	ので市場性を反映 ド大きく投資採算性 十算過程を再吟味し
(8)		秤量的	検討が可	丁能である		できない	1									
公示価格を担	とした価格	① 標準地番	秤量的検討が可能である ■ 1 標準地番号 ②時点 修正 -					因の比 要				基準地 ⑦ 村準価格 内 型 インボット インボット インボット イン・スティー マー・スティー スティー スティー スティー スティー スティー スティー スティー			通然	地 域 交通 要因 自然 宅地化
準	会 公示価格 円/㎡ <u>10</u>]		100]					政	モルに 行政 その他	
(9) 対	標	対象基準は		 +r+□	③ 研	9	(一般的要因)		た改善∉ つる。	の施策、	経営効率	化の	努力が	ぶなされる	も、効果は限定的	
家基準地の	標準価格からの検討	■ 前年基準 前年標準		新規 75,0	000 円/1		変動状況	〔地域要因〕	地垣	丈要因 に	こ特段の	の変動はな	い。			
前年	の検討		②変動率	率		の の	,	〔個別的要因〕	個別	川的要因	因に特別	没の変動は	ない	0		
]		年間	-2.7	7 %												

試算価格算定内訳 鳥取(林) — 4 林地-2

NU (円/10a) 補正 (円/10a) の比較 (円/10a) 比較 (円/10a) の以取 (円/10a) は取 (円/10a) は取 (円/10a) は取 (円/10a) は取 (円/10a) は取 (円/10a) な通・ (円/10a) な (円/10a)	⑨地域の特性農村林農村林
a 19708 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 b 19708 1 (林) - 2 森林 の土地所有権 標高 150m 傾斜 痩地 地森計 c 19708 2 (林) - 1 森林 の土地所有権 標高 150m 傾斜5度 北西向土壌 普通 樹種 スギ、ヒノ d 19708 3 (林) - 1 森林 の土地所有権 標高 100m 傾斜5度 北東向土壌 普通 樹種 スギ、ヒノ d 19708 3 (林) - 1 本森林 の土地所有権 標高 100m 傾斜5度 北東向土壌 普通 樹種 スギ、ヒノ e - 地所有権 樹種 地域製5度 北東向土壌 普通 樹種 e - 地所有権 樹種 地域製5度 北東向土壌 普通 樹種 n 0 取引価格 (円/10a) 地森計 地森計 e - 0 比較 0 比較 0 財物 医因の 比較 e - 0 比較 0 比較 0 財物 医因の 比較	の特性 農村林 地 農村林
Table Tab	農村林
a 19708 c 19708 -1 森林 の土 地所 有権 a 標高 150m 傾斜形度 北西向 土壌 普通 樹種 スギ、ヒノ は 19708 3 (林) - 1 森林 の土 地所 有権 e - 1 n 原高 100m 傾斜形度 北東向 土壌 普通 樹種 当地森計 地域等 普通 樹種 地域等 普通 樹種 n 原面格 (円/10a) 原時点修正 3標準化 (円/10a) 原地域要因 の比較 (円/10a) 原籍定標準価格 (円/10a) 原金 (円/10a) 原金 (円/10a) 原金 (円/10a) 原金 (円/10a) の比較 (円/10a) 原金 (円/10a) 原金 (円/10a) の比較 (円/10a) の比較 (円/10a) の比較 (円/10a) の比較 (円/10a) の (円/10a) 交通・ 0.0	農村林
c 2 (林) の土地所有権 (個針5度 北西向土壌 普通樹種 スギ、ヒノ 地森計 d 1 9 7 0 8 3 (林) 森林の土地所有権 標高 100m 傾斜5度 北東向土壌 普通樹種 地森計 e - 地京計 地京計 NO (即又引価格(円/10a) (即手情補正 ②時点修正 3標準化 補正 (円/10a) (助地域要因の比較 (円/10a) (助推定標準価格 (円/10a) (の比較 (円/10a) (のし) (のし) (のし) (のし) (のし) (のし) (のし) (のし) (のし)<	JE.
地所 有権 e 上壌 普通 no ①取引価格 (円/10a) ①事情補正 ②時点修正 補正 (円/10a) ③標準化 補正 (円/10a) ⑤地域要因 の比較 (円/10a) ①個別的要因の 比較 (円/10a) ②度通・ 0.0	農村林地
NO ①取引価格 (円/10a) ①事情補正 ②時点修正 (現/10a) ③標準化 補正 (円/10a) ①推定価格 (円/10a) ①個別的要因の比較 (円/10a) ①個別的要因の比較 (円/10a) ①の比較 (円/10a) ②通・ 0.0	農村林地
NU (円/10a) 補正 (円/10a) の比較 (円/10a) 比較 (円/10a) の以取 (円/10a) の比較 (円/10a) の以取 (円/10a) の以 (円/10	
2	定価格 /10a)
	0, 100
b (000	57, 400
c (86,000) [100 [97.4] 100 [100] 83,764 [100 110.3] 75,942 行政 0.0 7	5, 900
d (82,000) [100] [96.0] [100] [1	3, 500
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 交通・接近 0.0 自然 -10.0 宅地化 0.0 交通・接近 0.0 自然 0.0 宅地化 -0.20 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0	+7. 0
b 限定価格 %/月 交通・接近 0.0 自然 -25.0 宅地化 0.0 交通・接近 0.0 自然 -5.0 宅地化 -0.20 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0	+3. 0
c 正常 %/月 交通·接近 0.0 自然 0.0 宅地化 0.0 交通·接近 0.0 自然 +5.0 宅地化	+5. 0
-0.20 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0 d 正常 %/月 交通・接近 -2.0 自然 0.0 宅地化 0.0 交通・接近 0.0 自然 -5.0 宅地化	
-0.20 行政 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0	+15.0
e %/月 交通·接近 自然 宅地化 交通·接近 自然 宅地化	+15.0
う	+15.0
オ比準価格決定の理由 「比準価格: 73,000 円	+15. 0

																ラ以(/作) — 4	: 作が地一3	,
(2) 担	空除後	後価格	\$算定P	内訳		空除法が	適用できれ	ない	理由	宅地	也への転換の	の可能性	は殆ど	ない。					
(2)-	1転	奐後	• 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	用した控除	後価格)							
の更	地を	後・造 を想定 日/m	i成後 ごした i)		こた価格 円/㎡)	③造成 (円/	t工事費 ´m²)	④公 負	共公益 担金 (円/		⑤投下道 (③+@ n:	資本収益 ④)×np(月 p		ŝ) %	⑥販売費 般管理 (円	₹及び一 !費 /㎡)	(2)—	額(円/㎡) (③+④ +⑥)	
				(%)														
(A) #(B)	· 下径	木山	太 笙均	空除後の値	 	④ 敦 d					①個別的	り要因の」	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		⑪控除後	全価格 (8	0×0×	10 × 1. 000	
n:	. 1 5	月	р:		m'ili 円/㎡)	r:	% m	:	年(円]/m³)	0 1	1900	-0+X		(I) JII PAR E	хішти ಅ	, ,	.g ハ 1, 000 (円 ∕ 10a)	
1						1						Γ]						
1+n	_ ;					(1+r)	_m :					100	- 1						
(2) -	2転技	9後・	造成征	後の更地?	を想定し	た価格の	判定				1								
取引事	NO		!引事例 :号		な引価格 円/㎡)	③事情补 正	甫 ④時点 正	修	⑤建作		⑥標準化 補正	7 因の	域要 比較	価格	定標準(円/㎡)	9個別的 比較	要因の	⑩査定価格 (円/㎡)	
取引事例比較法	а	_				100] [00	[00	[] []			街路 交通·接	近		
į	b	_				100] [00	[00	100] [100			環境 画地 行政			
						100	Г]	1	00	100		100			その他			
	С	_				[] -	00	[]	[] []			[100		
	NO	① = の p	情	①月率 変動率	13標準	 〖化補正σ)内訳				-	(14) 対	地域要	──因の比	較の内訳				
		יןכט	Y谷	変動率 %/月	街路		交通·接	 近	į	環境		街路	<u></u>		交通·	 接近		 環境	
	а			707 7	画地		行政			その	 他	行政	············		その他	 1			
	b			%/月	街路		交通·接	近		環境		街路	<u></u>		交通·	接近			
	Б			70/ J	画地		行政			その		行政			その他		<u>-</u>		
				%/月	街路		交通·接	沂		環境		街路			交通・				
	С			,	画地		行政			その		行政			その他		i_		
	(15)	 比準(而 格		Д		1120		<u> </u>			13.5			()			 円/㎡	
同一	·需約	圏		地番号又	' I+	②公示価		③胜;	点修正	(A)	標準化補	⑤地域	更田	⑥ 维定	煙淮価格	⑦個別的		 見準価格又は	
域に	ある	転	基準	地番号	.16	標準価格	(円/m²)	© 11,7,7	IDIL		E E	の比	交	(円)	m)	因の比	整 準備	格(円/㎡)	
後の	。 造 公元	₹価		_				[]	r_	100	100	1			[_]		
価格	は標から	楽準のの		<u></u>		-		1	100		1	L	ļ		1	100			
検討			(9)地類	越要因の)	北較の内	沢		街路			交通·接近		琝	環境	ŕ	亍政	そ(の他	
転換	後•	造成	後の更	地を想定	した価格	Š.												円/m ^²	
(2) –	3想5	官開角	怪区域(の概況及び	び想定開	発工事の	概要												
		域面	i積 公共用地	加索種				0 m	* 擁雪	≇工事	の概要			1 1 1 1	* 公園緑	地の工事の	の概要		
-		1.1+公 彡態:	大用月	と風作				0 m											
		_	デル:					i !						i 1 1 1					
	発区		節囲 西	(基準地で			ال د	0 m	* 道路	本工事	の概要				* 水道工	事の概要			
東 * 開	発区			○Ⅲ ○利用状》	、南 兄	0 m,	시 나	V III	~==	– 🕶					引込			0.0 m	1
田 ¥		%,		0%,	森林	0%、その	-	% 51.44							* 電気工			0.0 m	1
		可地数 也平均	()面積					圓地 0 ㎡	, 1JL		о ш —				・ その他				
* 4	均盛	主主	i	- - -		- n / l \		0 m	* 排力	(工事)	の概要			i 1 1 1					
			≿共減划 Ⅰ地率		ま非有効語	部分)		0 % 0 %						1 1 1 1 1					
			歩率					0 %						1					

(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

											局取(外)	- 4	↑↑地 −4
(3) 収益価格算定[内訳												
(3)-1 A式(宅)	地等への転換可	能性がなし	ハか又はほ	とんと	ごない地域に	ある基準	準地の場	:合)					
収	入	(3	③造林費の後 合計	多価	④差引額 ①+②	2)-3		:還元した価札 ÷ 「(1+r) ^U −		⑥管理	貴資本	⑦収:	益価格
①主 伐	②間伐の後価部	合計						(円/	-	I		İ	
(円/10a)	(円/10a	a)	(円/1	10a)	(円/	∕10a)	r:	% u∶	年	((円/10a)	ſ	(円/10a)
												1	
										Ī		i	ļ
(3)-2 B式 (宅は	地等への転換可	能性がある	る地域にあ	る基準	差地の場合)								
①収入	②純収益率	③純収益	Ė	-	益価格(A))÷ [(1+r) ^u - (円/			後・造成後 也を想定し 各	⑥有效 価格	为宅地化率	を乗じた	7	造成工事費
(円/10a)		(F	円/10a)	r:	% u:	年		(円/㎡)			(円/m²)		(円∕㎡)
	[]			_	_			_	[10]	_		
⑧付帯費用⑦×α	⑨転用見込時期 る素地価格 ⑥-⑦-⑧	朝におけ	られる		益の総和	価値	月込時期 増分 9-10	明における		↑の現在価 : <u>1</u> (1+r) m	i値 × 1,000	(13)	③収益価格 ④+①
(円∕㎡)	((円/㎡)			(円/㎡)			(円/㎡)	m:		(円∕10a) 、r: %		(円/10a)
α:													
(3)-3 A式又は は収益還元	B式を用いた理 元法を適用しなか	 由若しく _{いった理由}	1	投	投資採算性の額	見点から		収益価格の算	 算定が困	難なため)、収益還元	 法は 道	適用しない。

令和 元年 7月 17日 提出 鳥取(林) - 5 **林地-1**

加記採以另 0					
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	
鳥取(林)	- 5	鳥取県	鳥取分科会	氏名	印

鑑定評価額 550,000 円 10a当たりの価格 195,000 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 11日	(6) 路線	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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	別収益を制約する権利の存	しなし	いものとしての鑑定詞	· 評価

2	鑑定	評価額の決定	の理由の要旨																
(1)	①所	f在及び地番	米子市新山字	2柿ノ内山	1ノニ:	3 6 9	番					2 #	也積 (n	ีก๋)			2, 823	3	
基		土地の利用の	④周辺の土地	也の利用の	現況	⑤基:	準地から	ら ⑥搬出地	点の	⑦最	寄駅及	び	最寄集		9公	法上の規		÷.	
準地	現沂	2					地点また出方法	で「道路の状	況	距離		J	めび距離 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい				「調区 地森		
	用材)	†林地(松	標高60m、 向傾斜、松と る人工林地域	:雑木が准	更の南 昆在す	公道		11m県道		米子		Ī	到 200		10)+th-1	或の特性	<u>-</u>	都市近郊村	F-F- F1 Pr
(2)	①範	囲	東 300	m、西	1	50 m,		m 50 m、北		300 r	4. 4k n	KIM	200	ЭM	נשנשו	銭0万付13	E	41111111111111111111111111111111111111	水地
近隣地	2標	準的規模等	規模	2,800	m 程	度、	形状	ほぼ長方形	,	方	位・傾	斜度	(南)	向	30 °			
地域	③地:	域的特性	特記 特部	2すべき事	項はな	こい	道	1 1 m 県	道:		交通	米子馴				法令		「調区」	
			事項				路	<u>\$</u>			施設	南 4.	4km			規制		- LIVINAT	
		域要因の将 予測	県道沿いに広 とも現状の低	ぶる林地 送迷した需	地域で 言要が終	ご、道	路開発等	等により周辺	!では	宅地化	(等の影	影響も 君	告干認め	られ	るが、	林地の	開発に	は困難で、	今後
(3) 聶	是有效	使用の判定	都市近郊林地	1								対象基準 固別的項	-	tj	, N				
(5) 銷 <i>0</i>	監定評 D適用		取引事例比	較法	比準	価格		195, 00	0 円	∕10a		9 <i>7</i> 11 113	×Δ						
		•	控除法		控除	後価格		/	円	∕10a									
			収益還元法		収益			/		∕10a									
(6) 市	市場の	特性	同一需給圏は が中心。近年 り、林地の需 強く、需要の	における 言要は減退)中心とな	市場⊄ とし、ま さる価格	つ需給 とた、 各帯は	動向は、 景気低。 見出せ ⁷	需要の減退 迷、法改正に ない。	と化が. より.	進んて 新たな	いる。 宅地関	国内原	産木材価 困難な状	格の況に	低下、 :ある。	雑木林実際の	が必要体地関	要性の低下 対引は個別	によ」性が
Y	ひ び 鑑	i格の調整 定評価額 の理由	比準価格は、 ると思料する 公共買収等が 額を決定した	・多い状況	圏から 価格、 しとなっ	広範 収益 ってい	囲に求る 価格は、 る。比望	かた規範性の 適用できな 準価格が現実	高い かっ の市	林地の た。戦 場状況	取引事 後のコ とを反映	事例を打 にネルコ 央しては	采用して ギー革命 おり、当	おり に 該試	、市場 り雑才 算価格	易の実情 大林の需 各が妥当	を適正要は少と判断	Eに反映し かなく、取 所し、鑑定	でいりは評価
(8)		一 秤量的	検討が可能で	ある	7	ごきな	い				1			,					
公示価格を担	し	① 標準地都	5号	-	②時点 修正	-	標準化 補正	④地域要 因の比 較	要	国別的 医因の 比較	0	象基準 規準価 (円/r	格内訳	標準化補正	交; 自; 宅地·	然	地域要因	交通 自然 宅地化	
準		公示価格	円/	´m ^t	100	_] [-	100	[100	[100					モル 行i そのf	攺		行政その他	
(9) 対象 基	対標 象準 基前年基準地						③ 価変 格動	〔一般的要因					しい状況				都市郊	外への開き	発意
(0)	b	前年標準	準価格 200,000 円/10a				形成要因 形成	〔地域要因〕	华	持段の	変動要	因はな	く、市場	揚は、	静態	的に推和	多して	いる。	
前年	の 検 討		②変動率				め	〔個別的要因]] 朱	寺になり	/ \ ₀								
		年間	-2.5 %																

 3 試算価格算定内訳
 鳥取(林) - 5
 林地-2

 (1) 比维伊林第中中記

	定内訳														
①取引事 番号	例 ②所	在及び地番	③取引時点	4 類 型	5)地積	(m²)	6標語	高・傾	斜等	⑦道路、交通が の状況	 色設	⑧法 等	令上の規	規制	⑨地域 の特性
1 9 7 0 3 (林)	7			森林 の土 地所 有権				20度 南	有向			(都) 地森	計		農村林地
1970 2 (林)	7			その 他			標領領土樹種	5m 普通				(都)			都市近郊林地
1970 3 (林) - 3	7			森林 の土 地所 有権			標高 傾斜1 土樹種	5度 7	互向			(都) 地森	ā†		農村林地
1970 3 (林) - 4	7			森林 の土 地所 有権			標高領斜3	80度 阝	有向			都計	外		農村林地
-															
		⑪事情補正	⑫時点修正	③標準作補正	it (⑥推定標準個格 (円/10a)			要因		定価格 /10a)
(264	•	[100]	[92.8] 100	[100 [100]	244, 99	92			193, 670	交:	通· 近	0.0	19	4,000
(150), 000	[100]	[<u>97.4</u>]	[100 [100]	146, 10	00			126, 494			0.0	12	6, 000
500		[100]	[89.6] 100	[100 [100]	448, 00	00			193, 353			0.0	19	3,000
370	•	[100]	[96.6]	[100 [100		357, 42	20			196, 061	7	の他	0.0	19	6, 000
()	[100	[]	[100]						
ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補	正の内訳	•					工地域	ブライス (東因の比較の内 大要因の比較の内	訳			11	
正常	%/月	交通·接近			0.0	宅地化		0.0						宅地化	+15.0
正常					0. 0	宅地化		0. 0						宅地化	+5. 0
	-0. 20	行政			0. 0				行政	0.0			0.0		
正常	%/月 -0. 20	交通・接近	i		0.0	宅地化		0.0					i	宅地化	+34. 0
正常						宅地化	,	0. 0						宅地化	+35. 0
	-0. 20	行政			0. 0	2-610			行政	0.0			0. 0		
	%/月	交通·接近				宅地化								宅地化	
		行政		 の他					行政		その				
	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	番号 1 9 7 0 7 3 (林) 7 - 1 1 9 7 0 7 2 (林) 7 - 1 1 9 7 0 7 3 (林) 7 - 3 1 9 7 0 7 3 (林) 7 - 4 - 1 1 9 7 0 7 3 (林) 7 - 4 - 4 - 1 1 9 7 0 7 3 (林) 7 - 4 - 264,000 (番号 1 9 7 0 7 3 (林) 7 - 1 1 1 9 7 0 7 7 2 (林) 7 - 1 1 1 9 7 0 7 3 (林) 7 - 3 1 9 7 0 7 3 (林) 7 - 4 - 1 1 100 [100] (100]	番号 1 9 7 0 7 7 3 (林) 7 - 1 1 1 9 7 0 7 2 (林) 7 - 1 1 1 9 7 0 7 3 (林) 7 - 3 1 9 7 0 7 3 (林) 7 - 4 - 3 1 1 9 7 0 7 3 (林) 7 - 4 - 4	1 9 7 0 7 2 (林) 7 1 1 1 1 1 1 1 1 1	1 9 7 0 7 2 (株)	19707 19707 20 19 100	19707	1 9 7 0 7	1 9 7 0 7 1	1970 7 1970 7	19707 19	19707 19	19 7 0 7 2 (株)	19707 19

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 195,000 円/10a]

(O) II	5 PA /	, ITT 11	- <i>c</i>	L=n		L	******	ha	TM -L	1.40	LHERRY I	· 11-1	to cto trail 1 % form	> +v17 -1-	-31-374-1		杯) — b	→ 杯地-3
			第二年 1				適用できた	<u> </u>	理由	1			特実例が無ぐ	、、都巾	計画法上	こも開発は	 赵難。	
①朝の更	換後 し地を	と・造	成後	②有効宅 を乗し			工事費	④公共 負担	空除法 	施設	引した控除 ⑤投下う (③+(n:	資本		n [*]) %	⑥販売費 般管理 (P	費及び一 里費 ∃∕㎡)	2)-	額 (円/㎡) (③+④)+⑥)
				(%)													
®#	小下咨	11本	大 生均	空除後の個		④ 敦成	ききない きゅうしき きゅうしき かいまた きゅうしき かいまた きゅうしき きゅうしき かいまた きゅうしき かいまた ままた ままた ままた ままた ままれる こうしゅう かいまた かいまた かいまた かいままれる かいまま しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう				①個別	い 亜	因の比較		①控除:	後価格 ②) x (10×1,000
n:	(15		р:			r:	.皮廖亚 % m	:	年(円	 ∕m)	TO IED 7171	1754			山王林)	(円∕10a)
1						1							.]					
1+nı) :					(1+r)	m :						100					
(2) -	2転技			後の更地を				- 15	@ - + ·					- In				
取引	NO		引事例 号		で引価格 円/㎡)	③事情补 正	輔 ④時点 正	修	⑤建作 価の补	寸減 補正	⑥標準化 補正	í	⑦地域要 因の比較	価格	定標準 (円/㎡)	9個別的 比較	関数の	⑩査定価格 (円/㎡)
取引事例比較法	а	_				100	[]	1(00	100]	100	j '	(LI\)	街路 交通·接i	£	([]>)
法						100	г	1	1/	20	100		100			環境		
	b	-				[] [00	[]	[]	[100	İ		画地 行政		
	С	_				100	[00	10	00	100]	100	j		その他 []	
	NO	① I	情	⑫月率 変動率	①標準	⊥ ≛化補正σ)内訳						14地域要	因の比	較の内訳	1		
	а	077	14	发轫中 %/月	街路		交通·接	近	i	環境			街路		交通·	接近	;	環境
	а				画地		行政			そのイ	他		行政		その作	也		
	b			%/月	街路		交通·接	近	1	環境			街路		交通·	接近		環境
					画地		行政			そのイ	他		行政		そのfl	<u>t</u>		
	С			%/月	街路		交通·接	近	1	環境			街路		交通·	接近		環境
					画地		行政		!	そのイ	他		行政		その作	也		
		比準				T		ı						_			1	円/m [®]
域に	- 需給 類似 ある 造 を進	転	①標準 基準	地番号又 地番号	は	②公示価 標準価格	格又は (円/㎡)	3時点		④ 標 コ	票準化補 E 100	(5)	地域要因 の比較 100	⑥推定 (円/	ໄ標準価格 ´m゚)	が ⑦個別的 因の比	要 ⑧規注 準備	見準価格又は比 価格(円/㎡)
格又	公示(は標	準		_				L10	00	[]	[]			100		
検討	から 	(0)	9地	或要因のよ	比較の内	訳		街路			交通·接近		3	環境	1	行政	そ	の他
転換	後•	造成	後の更	地を想定	した価格	\$												円/m ^²
(2) -	3想5	開角	怪区域(の概況及び	び想定開	発工事の	概要											
		域面 [存公	i積 〉共用均	也面積				0 m	* 擁壁	生工事の	の概要				* 公園緑	地の工事の	D概要	
* 閉	発形	態:					·											
			·デル: 節囲	: (基準地 <i>を</i>	を中心と	l.T)		! ! !										
東		0 m,	西	0 m,	南	0 m.	北	m 0 m 0	* 道路	₹工事の	の概要			! ! !		事の概要 延長		0. 0 m
* 閉 田		「域の %、	. –	D利用状形 0 %、		0%、その)他 0 '	%						 		事の概要		
* 造	成画	地数	ζ	-•			0 🖪	ョ地 ・						 		延長		0.0 m
		2平均 注土高)面積 [m (m (* 排水	〈工事の	の概要			; ; ;	* その他	l		
* 進	成後	の公	共減	を率(又に	は非有効	部分)	0.0	0 %										
			地率					0%										

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。

											鳥取(林)	- 5	杯地−4
(3) 収益価格算定	内訳												
(3)-1 A式(宅:	地等への転換可	能性がなし	いか又はほ	とん。	どない地域に	ある基	準地の場	合)					
収	入	(3	3 造林費の 合計	後価	④差引額 ①+②)-(3)				⑥管理費	資本	⑦収益化	西格
①主 伐	②間伐の後価・	合計					4)-		-ı」 ′10a)				
(円/10a)	(円/10		(円/	10a)	(円/	′10a)	r:	% u:	年	(1	円/10a)		(円/10a)
(3)-2 B式 (宅:	地等への転換可	能性がある	る地域にあ	る基準	準地の場合)					I.			
①収入	②純収益率	③純収益	\$		益価格(A) D÷「(1+r) ^U	11		後・造成後 也を想定し	⑥有疗 価格	防宅地化率	を乗じた	⑦造』	 成工事費
				(3) · L(· · /	-ı」 ∕10a)	た価格		ІШІТ				
(円∕10a)		()	円/10a)	r:	% u:	年		(円/㎡)			(円/m²)		(円/m³)
	Г								Г	1			
	100								10	00			
⑧付帯費用	9転用見込時	期におけ	⑩転用見	込時	期以後に得	⑪転用	見込時期	期における	①增分	の現在価値	直		益価格
⑦× α	る素地価格 ⑥-⑦-⑧		られる	純収 ④÷	益の総和 1,000	1曲11	堕増分 ⑨-⑩		① ×	: <u>1</u> (1+r) m	× 1,000	(2	1)+12)
(円∕m²)		(円/m³)			(円/m ²)			(円/m²)		(1.1)	(円/10a)		(円/10a)
									m:	年、	r: %	1	
α:													
(3)-3 A式又は は収益還元	B式を用いた理 法を適用しなが	由若しく	3	ij	丘傍の林地では	反益目	的の林地	はなく、仮	定に基っ	づき適用し	ても収益が	でない。	
10:12重定)	514 C 12/11 O 16/	. <i>У</i> ,С- <u>Е</u> Д	-										

令和 元年 7月 17日 提出 鳥取(林) — 6 **林地**-1

別記様式第8

加記採以第 0					
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	印

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 11日	(6)路線	[平成 31年 1月]	円/m ^²
(2)実地調査日	平成 31年 4月 10日	(5)価格の種類	正常価格	線価	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	しなし		平価

2	鑑定詞	平価額の決定	の理由の)要旨														
(1)	①所	在及び地番	日野郡	日南町福寿第	実字虫尾	山134	5番2	8			2)地積 (n	n³)			3, 761		
基	(3)+	地の利用の	4)周辺(の土地の利用	目の現況	況 ⑤基準地から ⑥搬出地点の			io (7)	⑦最寄駅及び		び 8最寄集落		9公法上の規制				
基準地	現況		()/II/2E	22 E 20 4 4 1 7	1100-5670	搬出地点の搬出力	ままで	道路の状況		距離		及び距離		都計外 地森計				
	用材)	3 0		標高550m、約20~ 30度の南西向傾斜、松の 人工及び天然林地域				7.5m県道		山駅		狩屋原		(M+#)	域の特	.h /-	奥地林地	
(2)	①範[<u></u>	東	1,000 m, Ē	5 1,0	 00 m、南	100m j 2,0	000 m、北	2, 00	18k 0 m	.m	0. 11	KIM	(II) FIE	以の行	1主 口利	兴地怀地	
近隣地	2標	準的規模等	規模	3,	500 ㎡ 稻	度、 形	、 形状 不整形				斜度	(南西)	向	20°			
域	③地	或的特性	特記	特になし。			道	7. 5 m 県	l.道	交通		生山駅			法令	対象基準	地と同じ	
			事項				路	1 1 1 1 1 1	施設	北西 18km		規制						
		域要因の将 予測	木材市場は停滞したままであり、近い将来もこの傾向は変わらないと予測する。															
(3) 晶	是有 効	使用の判定	山林経常	営林地		((4)対象基準地の 個別的要因			ない				
	監定評 の適用	価の手法		事例比較法		価格		13,600 円/10a			旧州印文四							
			控除法		控除	後価格	- 10a											
				双益還元法 収益価格 · 電公園以口服那中のおおり			収益価格 円✓10a 円 ○林地地域一帯と判定した。需要者は圏内に地					·. + + + + + + + - + - + -	- 414- 6\\	, 2, 4, ±, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1,	х: Н 2	1. よ、フ 図	HIアナントブ	
(6) F	市場の	特性	林業は、採目的、難である	林業従事者 ではなく資産 る。	fの不足な を保有目的	足や輸入材との競合等を背景に長期衰退傾向にあり、 目的で売買される傾向もあり、価格もまちまちであ 換可能性がないため控除法は適用しない。また、木林							低調いら需	要の「	移して中心と	いる。また、 なる価格帯の	林地は伐 の把握は困	
7	及び鑑	格の調整 定評価額 の理由	投資採算	箟性に見合え	oないこる oり、現実	とから収益 実の山林国	A環元派 文引の3	去も適用した 実態を反映し	はい。比 した価格	:進価格に	は周辺	リ町内も含	めた	広域的	的な地	反映して、村域より取引系 、更に前年表	事例を収集	
(8)		秤量的	検討がす	可能である		できない												
公示価格を規定とした価格		① 標準地都	②時点修正					④地域要 因の比 較	5個別 要因 比較	n o	象基 規準(円ノ	価格 内訳	標準化補正	交 自 宅地	然	因 自	E通 I然	
準		公示価格		円/㎡ []] 10	0_]		100	_]				七地化 行政 その他		宅地化 行政 その他		
(9) 対象基準:	標準価格からの検討	前年基準	象基準地の検討 前年基準地				変動	一般的要因〕 地域要因〕	な輸入木材との競合、後継者不足等が重なり林業経営の厳し変わりはない。 なし。						営の厳し			
地の前年	からの検討							〔個別的要因〕 特になし。										
	D1 -	年間	-0 . 7 %							· 								

(1) 比	準価格算 定	内訳													
NO	①取引事作 番号	例 ②所	在及び地番	③取引時点	4 類型	⑤地:	積 (㎡)	6標	高・傾	i斜等	⑦道路、交通施 の状況	設	⑧法令上の 等	規制	⑨地域 の特性
а	1970 1 (林)	9			森林			標高 傾斜2 土壌 樹種	600m 0度 同 普通 杉、	南西向			都計外地森計		山村奥 地林地
b	1 9 7 0 3 (林) - 1	9			森林			標高傾斜1 土壌	530m 0度 i 0度 i 普通	有向			都計外地森計		山村奥地林地
С	1 9 7 0 3 (林) - 2	9			森林			標高 傾斜2 土壌 樹種	550m 10度 頁 普通 杉	n 東向 i			都計外地森計		山村奥地林地
d	1 9 7 0 9 3 (林) - 3				森林			標高 600m 傾斜20度 北西向 土壌 普通 樹種 杉、檜					都計外地森計		山村奥地林地
е	_														
NO	⑩取引価を (円/10		⑪事情補正	⑫時点修正	13標準補正		④推定価格(円/			域要因 比較	⑥推定標準価格 (円/10a)	①個の比	国別的要因 比較		上 定価格 ╱10a)
а	()		[100]	[99. 7] 100	100)		100 59. 3	14, 387 14		重・ 0.0	14, 400	
b	()		[100]	[98.8]	[100			8	100 [132.0]		11, 976		* 0.0 也化 0.0	12, 000	
С	(20,000		[100]	[98. 7]	[100		19, 74	0.	[138. 0]		14, 304	行政		1-	4, 300
d	(28,)	100 [130. 0]	[98.6]	[100		21, 23	7 [100 [144.0]			14, 748		その他 0.0		4, 700
е	()	[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						工地垣	【要因の比較の内	訳			
а	正常	%/月 -0.05	交通·接近 		然の他	0.0	1		0.0	交通· 行政		自然	<u>L</u> _	宅地化	0. 0
b	正常	%/月	交通·接近	0.0 貞	1然	0.0	宅地化		0.0	交通・	接近 +20.0	自然	+10.0	宅地化	0. 0
С	正常	-0.05 %/月 -0.05	行政 交通·接近	0.0 É	然の他	0.0	宅地化		0.0	行政 交通·	接近 +20.0	自然	+15. 0	宅地化	0.0
d	買進み	%/月 -0.05	行政 交通·接近 行政	0.0	たの他 目然 たの他	0.0	宅地化		0.0	行政 交通· 行政		その他 自然 その他	+20.0	宅地化	0.0
е		%/月	交通·接近	É	1然		宅地化			交通·		自然		宅地化	
	準価格決定		行政	7	その他					行政	〔比準価	その他		600 円	

オ比準価格決定の理由 [**比準価格**: 13,600 円/10a]

_																鳥取(7	林) — 6	林地-3	
(2) 抠	空除後	後価格	算定I	为訳		控除法が	適用できれ	ない	理由	宅地	への転換	可能	1性はないた	こめ。					
(2)-	1転	奐後•	造成	後の更地を	を想定し	た価格か	ら求めた	価格(技	控除法	を適用	用した控除	後個	価格)						
			地化率 た価格 I/㎡) %)	③造成(円/	t工事費 ´m [*])	④公; 負:	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: %				責及び一 担費 ∃∕㎡)	⑦差引額(円/㎡) ②-(③+④ +⑤+⑥)				
⊚tл	- 下咨	F ★ II7	大生 !	 空除後の価	妆	② 勢 片	 対度修正				①/田 Ell &	いま	田の比較		⑪控除征	≤価投 ②	\	10 × 1. 000	
n:	、广具	月			ייים ¶∕m [°])	r:	()支修正 % m	:	年(円]/m³)	⑩個別的要因の比較				①1王 赤1	ДШТ	_	(円∕10a)	
1						1						-	. 1					,	
1+np	;					(1+r)	_m :					L	$\frac{1}{100}$						
(2) -	2転掉	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 番		引事(号	-	引価格円/㎡)	③事情补 正			i修 ⑤建作 価のネ		⑥標準化 補正	í	⑦地域要 因の比較	無 技	定標準(円/㎡)	9個別的 比較 街路	要因の	⑩査定価格 (円/㎡)	
比較法	а	-		[100		[00	[]	[]			交通·接迫	丘			
	ь					100] 1		100		100			環境 画地 行政			
	С	_	-			100] []] 10		100			[]		その他 [1]		
	NO	1) 事	情	①月率 変動率	13標準	③標準化補正の四					④地域要因の以			因の比	較の内訳				
		の内容		%/月 街路			交通·接近			環境		街路			交通·	接近		 環境	
	а			707 71	画地		 行政		その他		 他		行政		その他		<u>i</u>		
	b			%/月	街路		交通·接	近		環境			街路		交通·	接近		環境	
				,0, ,,	画地 街路		行政 交通·接近						行政		その他			環境	
	С			%/月									街路		交通·				
					画地		行政			その	 他		行政		その他	 b			
	(15)	上 比準値	插格						!									円/m ^²	
同一内の域に	類似	似地 基準地番号 造成 示価		マは ②公示価格又は 標準価格(円/m		i格又は (円/㎡)	③時点修正			④標準化補 匠		が 地域要因 の比較 (円/			予個別的 因の比	J要 ⑧規 対 準備	見準価格又は比 価格(円/㎡)		
換後 後の 格又	・造 公示 は標			_	_			[00	[]		[100			[_]		
検討			9地	或要因の比	比較の内	訳		街路		1	交通·接近		Ŧ	環境		- - - - - - - - - - - - - -	その他		
転換	後•:	造成征	後の更	地を想定	した価格					!			<u>;</u>		<u> </u>			円/m ^²	
(2) –	3想定	開発	区域(の概況及び	が想定開	発工事の	概要												
* 開発区域面積 0 m * 擁壁工事の概要 * 公園緑地の工事の概要 55既存公共用地面積 0 m *																			
* 開																			
		途モ 域の	•	: (基準地を	中心と	して)													
東		0 m,	西	0 m,	南	0 m .	北	0 m 3	* 道路	本事(の概要					事の概要 延長		0.0 m	
* 開		域の %、		D利用状況 0 %、i		0%、その) 他 0	%							* 電気工	事の概要			
* 造	成画	ī地数		- • •			0 [画地						 		延長		0.0 m	
		评均 注高	面積					0 m	* 排力	く工事の	の概要				* その他				
* 造	成後	の公		歩率(又は	非有効	部分)	0.	0 %											
		☆共用 その減						0 % 0 %											

										局収(外)	— b		
(3) 収益価格算定	内訳												
(3)-1 A式(宅	地等への転換可	能性がなし	ハか又はほ	とんと	ない地域に	ある基	準地の場	릚 合)					
収	入 ③造林費の 合計			④差引額 ①+2	⑤収益還元した価格 ④÷ [(1+r) ^u -				⑥管理費資本	⑦収益価格			
①主 伐	②間伐の後価・	合計							′10a)				
(円/10a)	(円/10	a)	(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	る地域にあ	る基準	地の場合)								
①収入	②純収益率	③純収益			を価格(A) ÷ [(1+r) ^U (円/	−1] ∕10a)	+_ /# +⁄z		⑥有3 価4	効宅地化率を乗じた 格	7	造成工事費	
(円/10a)		(F	(円/10a)		% u:	年		(円/㎡)		(円/m²)	(円/m³)	
	[]								[00			
⑧付帯費用⑦×α	9転用見込時 る素地価格 ⑥-⑦-⑧	期におけ	⑩転用見られる	込時期 純収益 ④÷1	月以後に得 金の総和 ,000	⑪転月価値	用見込時期における 直増分 ⑨-⑩			かの現在価値 × <u>1 </u>	`	③収益価格 ④+①	
(円∕㎡)		(円∕㎡)			(円/m²)		(円/m²)		m:	(円╱10a 年、r: 9	ı) %	(円/10a)	
α:													
(3)-3 A式又は は収益還え	│ :B式を用いた理 元法を適用しなが	!由若しく かった理由	1	林	業収支が投	資採算	性に見合	わないため。					