

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 24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	

鑑定評価額	189,000 円	10a当たりの価格	25,200 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 14日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 7月 4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	交通施設	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	25,200 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を主に鳥取市外縁部を含める。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。								
(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 25,500 円/10a		③ 価格変動状況要因の	【一般的要因】 コロナウイルスは5類に移行し、閉塞感の脱却が進むも、物価の上昇で不動産市場への影響は充分には把握できない。					
	② 変動率			【地域要因】 地域要因に特に変動はない。					
	年間	-1.2 %		【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地域の特性
a	237031 (林) - 2			森林の土地所有権		標高 80m 傾斜20度 西向 土壌 樹種		都計外 地森計	農村林地
b	237033 (林) - 1			森林の土地所有権		標高 400m 傾斜25度 北向 土壌 樹種		都計外 地森計	林業本場林地
c	237033 (林) - 2			森林の土地所有権		標高 500m 傾斜20度 南東向 土壌 樹種		都計外 地森計	林業本場林地
d	237033 (林) - 3			森林の土地所有権		標高 450m 傾斜25度 北東向 土壌 樹種		都計外 保安林・地森計	林業本場林地
e	237033 (林) - 6			森林		標高 950m 傾斜20度 東向 土壌 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	() 12,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	11,880	$\frac{100}{[100]}$	11,880	交通・接近 0.0	11,900
b	() 20,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	18,860	$\frac{100}{[75.0]}$	25,147	自然 0.0	25,100
c	() 17,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	16,031	$\frac{100}{[65.0]}$	24,663	宅地化 0.0	24,700
d	() 23,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	21,689	$\frac{100}{[85.0]}$	25,516	行政 0.0	25,500
e	() 177,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.9}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	173,283	$\frac{100}{[100]}$	173,283	その他 0.0 $[\frac{100}{100}]$	173,000
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 行政 0.0	自然 0.0 その他 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	自然 0.0 その他 0.0	宅地化 0.0	
b	正常	%/月 -0.13	交通・接近 0.0 行政 0.0	自然 0.0 その他 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -25.0 行政 0.0	自然 0.0 その他 0.0	宅地化 0.0	
c	正常	%/月 -0.13	交通・接近 0.0 行政 0.0	自然 0.0 その他 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -35.0 行政 0.0	自然 0.0 その他 0.0	宅地化 0.0	
d	正常	%/月 -0.13	交通・接近 0.0 行政 0.0	自然 0.0 その他 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -15.0 行政 0.0	自然 0.0 その他 0.0	宅地化 0.0	
e	正常	%/月 -0.13	交通・接近 0.0 行政 0.0	自然 0.0 その他 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	自然 0.0 その他 0.0	宅地化 0.0	
オ比準価格決定の理由						[比準価格: 25,200 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/㎡)	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	
	c	-		100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]		その他 [$\frac{\quad}{100}$]	
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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	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		* 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 * 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画地 0㎡ 0.0m 0.0% 0.0% 0.0%		* その他

(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 $\frac{④}{(1+r)^u - 1}$ (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) $\frac{③}{(1+r)^u - 1}$ (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 $\frac{⑪}{(1+r)^m} \times 1,000$ (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 5 年地価調査）

令和 5年 7月 24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	

鑑定評価額	2,890,000 円	10a当たりの価格	176,000 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 19日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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150m、約30度の東向傾斜、雑木と赤松が混在する自然林地	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	特記事項	住宅地域隣接の自然林地	道	6m市道	交通施設	河原駅北西 4km	法令規制	(都) 地森計
	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	176,000 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。								
(8) 公示価格を規準とした価格	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない								
	① 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]			交通自然宅地化行政その他	交通自然宅地化行政その他
(9) 対象基準地の前年	① 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	【一般的要因】 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。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 178,000 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	-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	237103 (林) - 7			森林の土地所有権		標高 100m 傾斜10度 東向 土壌 普通 樹種		都計外	農村林地
b	237103 (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	237103 (林) - 8			森林の土地所有権		標高 150m 傾斜20度 北東向 土壌 普通 樹種		都計外地森計	農村林地
d	237103 (林) - 6			森林の土地所有権		標高 30m 傾斜10度 北向 土壌 普通 樹種		都計外	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	() 125,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.1}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	122,625	$[\frac{100}{71.3}]$	171,985	交通・接近 0.0	172,000
b	() 250,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{96.2}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	240,500	$[\frac{100}{126.1}]$	190,722	自然 0.0	191,000
c	() 250,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{96.7}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	241,750	$[\frac{100}{141.0}]$	171,454	宅地化 0.0	171,000
d	() 259,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{97.7}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	253,043	$[\frac{100}{149.4}]$	169,373	行政 0.0	169,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{]}]$		その他 0.0	
								$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.10	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 -25.0	
			行政 0.0	その他 0.0		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		行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	%/月 -0.10	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -6.0	自然 0.0	宅地化 +50.0	
			行政 0.0	その他 0.0		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 +3.0	自然 0.0	宅地化 +45.0	
			行政 0.0	その他 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		行政	その他		
オ比準価格決定の理由						[比準価格 : 176,000 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)
$\frac{1}{1+np}$		$\frac{1}{(1+r)^m}$		[$\frac{\quad}{100}$]		

(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	
	c	-		100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]		その他 [$\frac{\quad}{100}$]	
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 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
b		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
c		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
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		* 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			* 電気工事の概要 引込延長 0.0 m
田 0%、畑 0%、森林 0%、その他 0%		* 排水工事の概要	* その他
* 造成画地数	0 画地		
* 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

(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 $④ \div [(1+r)^u - 1]$ (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) $③ \div [(1+r)^u - 1]$ (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 $⑪ \times \frac{1}{(1+r)^m} \times 1,000$ (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 5 年地価調査）

令和 5年 7月 24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

鑑定評価額	320,000 円	10a当たりの価格	37,000 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 18日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	東伯郡琴浦町大字大杉字妙見平ラ 8 5 0 番					②地積 (㎡)	8,655	
	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130m、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	10.5m県道	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態は通常である。	交通施設	浦安駅南西 5.5km	法令規制	対象基準地と同じ
	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。県の素材生産量は約30万m ³ 。そのうち製材用は3割程度。木材価格は4mものでm ³ 杉10,000円、桧15,000円程度で頭打ち。							
(3) 最有効使用の判定	用材林地	(4) 対象基準地の個別的要因					ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	37,000 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。ただ、一昨年琴浦町内で取引のあった2事例の取引価格は33円/㎡、81円/㎡。								
(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基準価格を試算。収集した6事例のうちから5事例を採用。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。昨年も採用した琴浦町内の3事例に湯梨浜町内の2事例を採用して試算を行った。基準価格は現実妥当な価格である。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、基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。								
(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	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		交通 自然 宅地化 行政 その他	交通 自然 宅地化 行政 その他	
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	① 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	〔一般的要因〕 素材生産量はH30、R1と30万m ³ をキープ。一方、素材の県産材の需要はH30、R1で24万m ³ (R2県林業統計)。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 38,000 円/10a			〔地域要因〕 周辺地域で県道改良が進捗中であるが、竹林が広がるなど管理が行き届いていない山林が未だ多く見られる。旧態依然とした状態が継続。					
	② 変動率			〔個別的要因〕 特になし。					
	年間	-2.6 %							

(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	237013 (林) - 1			森林の土地所有権		標高 100m 傾斜30度 向 普通 土壌 樹種		都計外 地森計	農村林地
b	237013 (林) - 2			森林の土地所有権		標高 100m 傾斜15度 西向 普通 土壌 樹種		都計外 地森計	農村林地
c	237013 (林) - 3			森林の土地所有権		標高 90m 傾斜20度 西向 普通 土壌 樹種		都計外	農村林地
d	237012 (林) - 1			森林の土地所有権		標高 80m 傾斜30度 南東向 普通 土壌 樹種		(都) 地森計	農村林地
e	237012 (林) - 2			森林の土地所有権		標高 180m 傾斜20度 北西向 普通 土壌 樹種		都計外 地森計	農村林地
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	() 33,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	31,086	$\frac{100}{[79.0]}$	39,349	交通・接近 0.0	39,300
b	() 81,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{94.2}{100}]$	$\frac{100}{[107.0]}$	71,310	$\frac{100}{[180.3]}$	39,551	自然 0.0	39,600
c	() 23,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{93.0}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	23,767	$\frac{100}{[65.7]}$	36,175	宅地化 0.0	36,200
d	() 23,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	28,290	$\frac{100}{[85.0]}$	33,282	行政 0.0	33,300
e	() 41,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{95.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	39,196	$\frac{100}{[96.0]}$	40,829	その他 0.0	40,800
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 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -21.0	自然 0.0	宅地化 0.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	%/月 -0.20	交通・接近 0.0	自然 +7.0	宅地化 0.0	交通・接近 -6.0	自然 +37.0	宅地化 +40.0	
			行政 0.0	その他 0.0		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 -10.0	交通・接近 -8.0	自然 +2.0	宅地化 0.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 -30.0		
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 -15.0	自然 0.0	宅地化 0.0	
			行政 0.0	その他 -20.0		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 -20.0	自然 +20.0	宅地化 0.0	
			行政 0.0	その他 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： 37,000 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)
$\frac{1}{1+np}$		$\frac{1}{(1+r)^m}$		[$\frac{\quad}{100}$]		

(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	
	c	-		100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]		その他 [$\frac{\quad}{100}$]	
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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	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 0 m、西 0 m、南 0 m、北 0 m	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			* 電気工事の概要 引込延長 0.0 m
田 0 %、畑 0 %、森林 0 %、その他 0 %		* 排水工事の概要	* その他
* 造成画地数	0 画地		
* 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 $④ \div [(1+r)^u - 1]$ (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) $③ \div [(1+r)^u - 1]$ (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 $⑪ \times \frac{1}{(1+r)^m} \times 1,000$ (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、宅地等への転換可能性がない地域であることにより、A式、B式を適用できない。			

(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地域の特性
a	237083 (林) - 1			森林の土地所有権		標高 200m 傾斜5度 北向 肥沃 肥沃 樹種 雑木		都計外地森計	農村林地
b	237083 (林) - 2			森林の土地所有権		標高 200m 傾斜5度 北向 普通 普通 樹種 雑木		都計外地森計	農村林地
c	237083 (林) - 3			森林の土地所有権		標高 200m 傾斜 普通 樹種 普通		都計外地森計	農村林地
d	237081 (林) - 1			森林の土地所有権		標高 110m 傾斜15度 南西向 普通 普通 樹種 マツ・雑木		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	() 100,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{97.2}{100}]$	$\frac{100}{[]}$ [110.0]	88,364	$\frac{100}{[]}$ [137.5]	64,265	交通・接近 0.0	64,300
b	() 20,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{96.7}{100}]$	$\frac{100}{[]}$ [67.5]	28,652	$\frac{100}{[]}$ [59.5]	48,155	自然 0.0 宅地化 0.0	48,200
c	() 105,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{95.9}{100}]$	$\frac{100}{[]}$ [110.0]	91,541	$\frac{100}{[]}$ [121.0]	75,654	行政 0.0	75,700
d	() 39,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[]}$ [67.5]	57,316	$\frac{100}{[]}$ [90.3]	63,473	その他 0.0	63,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.10	交通・接近 0.0	自然 +10.0	宅地化 0.0	交通・接近 0.0	自然 +10.0	宅地化 +25.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	%/月 -0.10	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		行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	%/月 -0.10	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		行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	%/月 -0.10	交通・接近 -10.0	自然 -25.0	宅地化 0.0	交通・接近 0.0	自然 -5.0	宅地化 -5.0	
			行政 0.0	その他 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		行政	その他		
才比準価格決定の理由						〔比準価格： 67,000 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/㎡)						
												街路 交通・接近	環境 画地 行政 その他 [$\frac{\quad}{100}$]				
a	-			100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]									
b	-			100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]									
c	-			100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]									
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 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境								
b			%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境								
c			%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境								
⑮ 基準価格											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 規準価格又は基準価格 (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㎡ * 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 * 開発区域の土地利用状況 田 0%、畑 0%、森林 0%、その他 0% * 造成画地数 0画地 * 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%	* 擁壁工事の概要 * 道路工事の概要 * 排水工事の概要	* 公園緑地の工事の概要 * 水道工事の概要 引込延長 0.0m * 電気工事の概要 引込延長 0.0m * その他
---	---	---

(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) ^u -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) ^u -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			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 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 24 日 提出
鳥取(林) - 5 林地-1

別記様式第 8

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

鑑定評価額	511,000 円	10a当たりの価格	181,000 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 14 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 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二369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60m、約30度の南向傾斜、松と雑木が混在する人工林地域	林道隣接 0m	11m県道	米子駅 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	11m県道	交通	米子駅南 4.4km	法令	「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) 最有効使用の判定	都市近郊林地					(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	181,000 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、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が強く、需要の中心となる価格帯は見出せない。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	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思料する。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
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100			地域要因	交通 自然 宅地化 行政 その他
(9) 対象基準地の前年	① 対象基準地の検計		③ 変動状況要因の	【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。					
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 183,000 円/10a			【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。					
	② 変動率			【個別的要因】 特になし。					
	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	237074 (林) - 1			森林の土地所有権		標高 100m 傾斜5度 北向 土壌 普通 樹種		都計外地森計	都市近郊林地
b	237073 (林) - 1			森林の土地所有権		標高 10m 傾斜10度 北西向 土壌 普通 樹種		「調区」	都市近郊林地
c	237071 (林) - 1			森林の土地所有権		標高 25m 傾斜5度 南向 土壌 普通 樹種		都計外	都市近郊林地
d	-								
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	() 242,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{97.7}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	236,434	$\frac{100}{[130.0]}$	181,872	交通・接近 0.0	182,000
b	() 340,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.2}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	333,880	$\frac{100}{[186.2]}$	179,313	自然 0.0 宅地化 0.0	179,000
c	() 229,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	226,023	$\frac{100}{[125.0]}$	180,818	行政 0.0	181,000
d	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	

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		
			交通・接近	自然	宅地化	交通・接近	自然	宅地化
a	正常	% / 月 -0.10	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 0.0	自然 +15.0	宅地化 +13.0
			行政 0.0	その他 0.0		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 0.0	自然 +40.0	宅地化 +33.0
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 -0.10	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 0.0	自然 +25.0	宅地化 0.0
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
d		% / 月	交通・接近	自然	宅地化	交通・接近	自然	宅地化
			行政	その他		行政	その他	
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		行政	その他	

オ比準価格決定の理由 〔比準価格： 181,000 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)
$\frac{1}{1+np}$		$\frac{1}{(1+r)^m}$		[$\frac{\quad}{100}$]		

(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 [$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{\quad}{100}$]	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 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
b		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
c		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			

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			* 電気工事の概要 引込延長 0.0 m
田 0%、畑 0%、森林 0%、その他 0%		* 排水工事の概要	* その他
* 造成画地数	0 画地		
* 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 (円/10a)	④差引額 ①+②-③ (円/10a)	⑤収益還元した価格 $④ \div [(1+r)^u - 1]$ (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) $③ \div [(1+r)^u - 1]$ (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 $⑪ \times \frac{1}{(1+r)^m} \times 1,000$ (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			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ない。			

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 24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	

鑑定評価額	49,600 円	10a当たりの価格	13,200 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 19日	(6) 路線価	[令和 5年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 4月 13日	(5) 価格の種類	正常価格		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 1 3 4 5 番 2 8				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 1,000m、西 1,000m、南 2,000m、北 2,000m							
	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	特記事項	特になし。	道 路	7.5m県道	交通 施設	生山駅北西 18km	法令 規制	都計外地森計
	④地域要因の将来予測	木材価格は一時期に比べ落ち着きを見せつつある。施業コストを考慮すると林地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	13,200 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	同一需給圏を日野郡内の林地地域一帯と判定した。需要者は圏域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	交通 自然 宅地化 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100			
(9) 対象基準地からの前年	① 対象基準地の検討		③ 価格変動状況要因の	〔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 13,300 円/10a			〔地域要因〕 地域要因に変動はない。					
	② 変動率			〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	年間	-0.8 %							

(1) 基準価格算定内訳									
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	237093 (林) - 1			森林		標高 530m 傾斜20度 南西向 土壌 普通 樹種 桧・杉		都計外地森計	山村奥地林地
b	237093 (林) - 2			森林		標高 70m 傾斜20度 南西向 土壌 普通 樹種 桧		都計外地森計	農村林地
c	237093 (林) - 3			森林		標高 150m 傾斜20度 南西向 土壌 普通 樹種 マツ・広葉		都計外地森計	農村林地
d	237093 (林) - 4			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	() 9,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	8,937	$\frac{100}{[]}$ [75.0]	11,916	交通・接近 0.0	11,900
b	() 19,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{98.7}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	18,753	$\frac{100}{[]}$ [156.0]	12,021	自然 0.0	12,000
c	() 22,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	21,802	$\frac{100}{[]}$ [138.0]	15,799	宅地化 0.0	15,800
d	() 10,000	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	9,760	$\frac{100}{[]}$ [75.0]	13,013	行政 0.0	13,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$ []		その他 0.0	
								$[\frac{100}{100}]$	
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 行政 0.0	自然 0.0 その他 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -25.0 行政 0.0	自然 0.0 その他 0.0	宅地化 0.0	
b	正常	%/月 -0.05	交通・接近 0.0 行政 0.0	自然 0.0 その他 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +30.0 行政 0.0	自然 +20.0 その他 0.0	宅地化 0.0	
c	正常	%/月 -0.05	交通・接近 0.0 行政 0.0	自然 0.0 その他 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +15.0 行政 0.0	自然 +20.0 その他 0.0	宅地化 0.0	
d	正常	%/月 -0.05	交通・接近 0.0 行政 0.0	自然 0.0 その他 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -25.0 行政 0.0	自然 0.0 その他 0.0	宅地化 0.0	
e		%/月	交通・接近 行政	自然 その他	宅地化	交通・接近 行政	自然 その他	宅地化	
オ基準価格決定の理由						[基準価格: 13,200 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)
$\frac{1}{1+np}$		$\frac{1}{(1+r)^m}$		[$\frac{\quad}{100}$]		

(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	
	c	-		100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]	100 [$\frac{\quad}{\quad}$]		その他 [$\frac{\quad}{100}$]	
	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		
<ul style="list-style-type: none"> * 開発区域面積 うち既存公共用地面積 * 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 * 開発区域の土地の利用状況 田 0%、畑 0%、森林 0%、その他 0% * 造成画地数 0画地 * 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% 	<ul style="list-style-type: none"> * 擁壁工事の概要 * 道路工事の概要 * 排水工事の概要 	<ul style="list-style-type: none"> * 公園緑地の工事の概要 * 水道工事の概要 引込延長 0.0m * 電気工事の概要 引込延長 0.0m * その他

(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) ^u -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) ^u -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			林業収支が投資採算性に見合わないため。			