

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 16 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	184,000 円		10a当たりの価格	24,600 円／10a

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 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				
	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	7m県道	若桜	吉川	都計外地森計				
			100m		10km	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 路	7 m 県道	交通施設	若桜駅南東 10km	法令規制	都計外地森計		
	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 24,600 円／10a									
	控除法	控除後価格 / 円／10a									
	収益還元法	収益価格 / 円／10a									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧八頭郡内林地地域を中心に鳥取県東部の林地地域一帯である。需要者について、勾配の緩い山林は発電用地として取得する事業者であり、勾配の強い山林は主に恩恵的売買であり、地縁関係者が中心となる。国内産材木価格の低下等により、林業の事業採算性は低く、林地として実需は見込めない。実際の林地取引は非常に個別性が強く、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	市場参加者が林地の取引事例の詳細な情報の入手は困難であるが、不動産情報ライブラリに林地の取引情報も掲載されていることから、この情報（類似不動産の取引価格水準）が市場参加者の意思決定の一助を担っているものと判断する。よって、市場参加者の行動を反映した比準価格は説得力を有するものと判断する。なお、後記の通り、控除後価格、収益価格は、適用出来なかった。以上から、比準価格を標準として、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格を規準	☐ 秤量的検討が可能である ☒ 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 [100]	[100]						
(9) 対象基準地から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】 林業経営の環境は厳しい状況が続き、山林取引は低調である。						
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 24,900 円／10a				【地域要因】 地域要因に特に変動はない。						
	②変動率				【個別的要因】 個別的要因に変動はない。						
	年間 -1.2 %										

(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	25711 3 (林) - 1			森林 の土 地所 有権		標高 400m 傾斜25度 北向 普通 土壌 樹種		都計外 地森計	林業本 場林地
b	25711 3 (林) - 2			森林 の土 地所 有権		標高 500m 傾斜20度 南東向 普通 土壌 樹種		都計外 地森計	林業本 場林地
c	25711 3 (林) - 3			森林 の土 地所 有権		標高 450m 傾斜25度 北東向 普通 土壌 樹種		都計外 保安林・地森計	林業本 場林地
d	25711 3 (林) - 4			森林 の土 地所 有権		標高 70m 傾斜10度 南西向 普通 土壌 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	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{91.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	18,240	$\frac{100}{[75.0]}$	24,320	交通・ 接近 0.0	24,300
b	(17,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{91.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	15,504	$\frac{100}{[65.0]}$	23,852	自然 0.0	23,900
c	(23,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{91.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	20,976	$\frac{100}{[85.0]}$	24,678	宅地化 0.0	24,700
d	(35,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{89.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	31,360	$\frac{100}{[123.0]}$	25,496	行政 0.0	25,500
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 -0.13	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		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 -35.0	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		
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 -15.0	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		
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 +23.0	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		
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： 24,600 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							
1 1+np :		1 (1+r) m :		[] 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 []	[] 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 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/㎡)			
	-		[] 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 ㎡	* 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 画地	* 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											

(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/㎡)
	[$\frac{\quad}{100}$]				[$\frac{\quad}{100}$]	
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。			

4 不動産ID

N o	所在及び地番	不動産ID
1	八頭郡若桜町大字吉川字大サコ1054番	2700005192725-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
備考		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7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	2,820,000 円		10a当たりの価格	172,000 円／10a

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 16日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7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

(1) 基準地	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 1 5 0 m、約 3 0 度の東向傾斜、雑木と赤松が混在する自然林地域	公道隣接 0m	6m市道	河原 4km	長瀬 200m	⑩地域の特性 農村林地			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 300 m、南 500 m、北 500 m								
	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域	道 路	6 m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	桧の人口林地					(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 172,000 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	☐ 秤量的検討が可能である ☒ 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 ■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 174,000 円／10a		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、林業従事者の確保が課題となっている。						
				〔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	25710 1 (林) - 1			森林 の土 地所 有権		標高 25m 傾斜10度 北向 普通 土壌 樹種		(都) 地森計	農村林 地	
b	25710 3 (林) - 3			森林 の土 地所 有権		標高 250m 傾斜10度 南東向 普通 土壌 樹種		都計外 地森計	農村林 地	
c	25710 3 (林) - 4			森林 の土 地所 有権		標高 30m 傾斜30度 南東向 普通 土壌 樹種		都計外 地森計	農村林 地	
d	25710 1 (林) - 2			森林 の土 地所 有権		標高 30m 傾斜35度 北西向 普通 土壌 樹種		「調区」 地森計	農村林 地	
e	25710 1 (林) - 3			森林 の土 地所 有権		標高 40m 傾斜35度 南西向 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	() 106,000		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	102,926	$\frac{100}{[\frac{62.4}{100}]}$	164,946	交通・ 接近 0.0	165,000
b	() 98,000		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	95,060	$\frac{100}{[\frac{54.6}{100}]}$	174,103	自然 0.0	174,000
c	() 270,000		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	263,520	$\frac{100}{[\frac{145.6}{100}]}$	180,989	宅地化 0.0	181,000
d	() 133,000		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.1}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	129,143	$\frac{100}{[\frac{78.0}{100}]}$	165,568	行政 0.0	166,000
e	() 160,000		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	156,800	$\frac{100}{[\frac{90.2}{100}]}$	173,836	その他 0.0 [$\frac{100}{100}$]	174,000
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 -0.10	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 -35.0		
			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 -9.0	自然 0.0	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 -0.10	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -9.0	自然 0.0	宅地化 +60.0		
			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 -6.0	自然 0.0	宅地化 -17.0		
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	%／月 -0.10	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -8.0	自然 0.0	宅地化 -2.0		
			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： 172,000 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/㎡)							
	(%)											
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)							
$\frac{1}{1+np}$:		$\frac{1}{(1+r)^m}$:		$\left[\frac{\quad}{100} \right]$								
(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 []	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	100 []	100 []	100 []		街路 交通・接近		
	b	-		100 []	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	100 []	100 []	100 []		環境 画地 行政		
	c	-		100 []	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	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/㎡)		
	-				$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	100 []	100 []		$\left[\frac{\quad}{100} \right]$			
	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 %				0 %					* その他			
* 造成画地数				0 画地								
* 1 画地平均面積				0 ㎡	* 排水工事の概要							
* 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÷[(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/㎡)
	[$\frac{\quad}{100}$]				[$\frac{\quad}{100}$]	
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。			

4 不動産ID

No	所在及び地番	不動産ID
1	鳥取市河原町長瀬字樟山685番	2700005240508-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
備考		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 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	鳥取県鳥取	氏名	
鑑定評価額	307,000 円		10a当たりの価格	35,500 円／10a

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 16 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				
	用材林地（檜）	標高 1 3 0 m、約 3 5 度の北西向傾斜、人工林が介在する雑木林地地域	集材機 100m	10.5m県道	浦安 6km	西大杉 200m	都計外地森計				
近隣地域	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	特になし	道 路	搬出地点の道路の状態は通常	交通 施設	浦安駅南西 6km	法令 規制	都計外地森計		
	④地域要因の将来予測	林業経営の不振により、衰退傾向が続くものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	用材林地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		35,500 円／10a		(4) 対象基準地の個別的要因					
	控除法	控除後価格		／ 円／10a							
	収益還元法	収益価格		／ 円／10a							
(6) 市場の特性	同一需給圏は鳥取県中部の農村林地地域。需要者の中心は林業従事者であるが、木材市況の低迷等により需要は低調である。また、事業者の高齢化により承継が難しいケースが多く、市場価値とはかけ離れた価格での取引が散見される。そのため、適正な価格帯の把握が困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	県中部全体に範囲を広げて事例の収集に努めたが、取引が少なく 4 事例の採用に留まった。但し、求められた比準価格は適正な格差の整合性等に基づいた価格であり、市場性を反映したものと判断される。収益価格については、人件費等の高騰により採算性にそぐわない状況が継続しているため、採用を断念した。従って、県中部における山林価格体系等にも吟味を加えた結果、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	■ 秤量的検討が可能である □ できない										
	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 [100]	[100]						
(9) 対象基準地からの検討	①対象基準地の検討			③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 林業経営の不振が続いており、この傾向は当分止みそうにない。						
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 36,000 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 -1.4 %										

(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	25705 3 (林) - 1			森林 の土地 所有権		標高 140m 傾斜15度 北西向 土壌 普通 樹種		都計外 地森計	農村林 地
b	25705 3 (林) - 5			森林 の土地 所有権		標高 70m 傾斜5度 南西向 土壌 肥沃 樹種		(都)	農村林 地
c	25705 3 (林) - 3			森林 の土地 所有権		標高 320m 傾斜45度 北東向 土壌 普通 樹種		都計外 地森計	農村林 地
d	25705 3 (林) - 4			森林 の土地 所有権		標高 290m 傾斜35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	(67,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	64,722	$\frac{100}{[182.0]}$	35,562	交通・ 接近 0.0	35,600
b	(68,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	65,416	$\frac{100}{[192.7]}$	33,947	自然 0.0	33,900
c	(41,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	39,524	$\frac{100}{[105.5]}$	37,464	宅地化 0.0	37,500
d	(41,000	$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{96.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	39,524	$\frac{100}{[112.8]}$	35,039	行政 0.0	35,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		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 -0.20	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +12.0	自然 +25.0	宅地化 +30.0	
			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 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +14.0	自然 +30.0	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 -0.20	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +11.0	自然 -5.0	宅地化 0.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	%/月 -0.20	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +11.0	自然 -5.0	宅地化 +7.0	
			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： 35,500 円/10a〕			

(2) 控除後価格算定内訳										☐ 控除法が適用できない		理由					
(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: 0.0 月 p: 0.0 %		⑥ 販売費及び一般管理費 (円/㎡)		⑦ 差引額 (円/㎡) ② - (③+④+⑤+⑥)					
		(0.0 %)															
⑧ 投下資本収益等控除後の価格 n: 0.0 月 p: 0.0 % (円/㎡)				⑨ 熟成度修正 r: 0.0 % m: 0.0 年 (円/㎡)				⑩ 個別的要因の比較		⑪ 控除後価格 ⑧ × ⑨ × ⑩ × 1,000 (円/10a)							
$\frac{1}{1+np}$: 0.0000				$\frac{1}{(1+r)^m}$: 0.0000				[$\frac{100}{100}$]									
(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						
	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 ㎡ * 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 * 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 0.0 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 %						* 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 0.0 m * 電気工事の概要 引込延長 0.0 m * 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 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/㎡)
	[$\frac{\quad}{100}$]				[$\frac{\quad}{100}$]	
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						

4 不動産ID

No	所在及び地番	不動産ID
1	東伯郡琴浦町大字大杉字妙見平ラ850番	2701000442454-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
備考		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 24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	
鑑定評価額	690,000 円		10a当たりの価格	64,000 円／10a

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 22日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 5月 7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	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も見られる地域	道路	7 m農道	交通施設	御来屋駅南東 8km	法令規制	対象基準地と同じ		
	④地域要因の将来予測	付近に集落等も見受けられる中山間地に存する林地地域であるが、宅地化の蓋然性は低く、今後も現状のまま推移するものと考えられる。地価水準は緩やかな下落基調が継続するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	用材林地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 64,000 円／10a									
	控除法	控除後価格 / 円／10a									
	収益還元法	収益価格 / 円／10a									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、西伯郡、米子市を中心とした県西部の農村林地地域、山村奥地林地地域と判定した。需要者は地縁関係者や、資産保有を目的とする個人等が中心であると考えられる。林地の需要は長らく低迷しており、土地価格も下落基調が続いている。周辺において近年取引はほとんどなく、市場の中心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	基準価格は、近年の取引事例の収集ができなかったため、取引時点の古い事例を採用せざるを得なかったが、地域特性の類似性の認められる事例を採用し基準したものであり、市場性を反映した価格であると思料する。収益価格は、林業採算性の想定が困難であることから適用しない。よって、基準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格を標準	☐ 秤量の検討が可能である ☒ 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 [100]	[100]						
(9) 対象基準地からの前年標準価格からの前年標準											

(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	247083 (林) - 1			森林 の土地 所有権		標高 110m 傾斜15度 南西向 土壌 普通 樹種 マツ・雑木		都計外 地森計	農村林 地
b	247083 (林) - 2			森林 の土地 所有権		標高 200m 傾斜5度 北向 土壌 肥沃 樹種 雑木		都計外 地森計	農村林 地
c	247083 (林) - 3			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
d	247083 (林) - 4			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
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	() 39,000	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{95.8}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{67.5}{100}]}$	55,351	$\frac{100}{[\frac{90.3}{100}]}$	61,297	交通・ 接近 0.0	61,300
b	() 100,000	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{93.2}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{110.0}{100}]}$	84,727	$\frac{100}{[\frac{136.5}{100}]}$	62,071	自然 0.0	62,100
c	() 20,000	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{92.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{67.5}{100}]}$	27,437	$\frac{100}{[\frac{57.0}{100}]}$	48,135	宅地化 0.0	48,100
d	() 105,000	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{91.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{110.0}{100}]}$	87,436	$\frac{100}{[\frac{126.0}{100}]}$	69,394	行政 0.0	69,400
e	()	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		その他 0.0	69,400
								$[\frac{100}{100}]$	
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 -0.13	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		
b	正常	%/月 -0.13	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 +30.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	%/月 -0.13	交通・接近 0.0	自然 -25.0	宅地化 -10.0	交通・接近 0.0	自然 -5.0	宅地化 -40.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	%/月 -0.13	交通・接近 +10.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 0.0	自然 +20.0	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		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 64,000 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ほとんどないため。							
(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/㎡)						
	(%)										
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)						
$\frac{1}{1+np}$		$\frac{1}{(1+r)^m}$		$\left[\frac{\quad}{100} \right]$							
(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 []	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	100 []	100 []	100 []		街路 交通・接近	
	b	-		100 []	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	100 []	100 []	100 []		環境 画地 行政	
	c	-		100 []	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	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/㎡)	
	-				$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	100 []	100 []		$\left[\frac{\quad}{100} \right]$		
	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%					* 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) ^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/㎡)
	[$\frac{\quad}{100}$]				[$\frac{\quad}{100}$]	
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			投資採算性を見込むことは困難なため。			

4 不動産ID

No	所在及び地番	不動産ID
1	西伯郡大山町加茂字伊屋崎2086番	2702000837912-0000
2	西伯郡大山町加茂字伊屋崎2087番	2702000837913-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
備考		

令和 7年 7月 24日 提出
鳥取(林)－ 5 林地-1

鳥取(林)－5 林地-1

鑑定評価額	500,000 円	10a当たりの価格	177,000 円/10a
-------	-----------	-----------	---------------

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 7月 4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					

(1) 基準地	①所在地及び地番 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60m、約30度の南向傾斜、松と雑木が混在する人工林地地域	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		
(2) 近隣地域	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	特にない		道	11m県道		交通	米子駅南 4.4km	法令	「調区」 地森計
		事項			路			施設		規制	
④地域要因の将来予測		市街地に近い県道沿いの都市近郊林地であり、宅地化の影響は認められるが、需要は弱く、地価は弱含みの状況が続いている。									
(3) 最も有効使用の判定			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		177,000 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、米子市及びその周辺の林地地域である。需要者の中心は発電用地等として取得を目論む事業者であり、地元に地縁がある業者が中心となる。国内産材木価格の低下等により、林業の事業採算性は低迷しており、林地としての実需は見込めない。また、新たな宅地開発も事業採算性の観点から厳しい状況にある。なお、林地取引は個別の取引によって、価格水準が異なるため、中心となる価格帯を見いだすことは困難である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由			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。控除後価格、収益価格は事業採算性の観点から適用できなかった。市場参加者は実際の市場での取引価格を指標にすることから、市場参加者の行動を反映した比準価格は説得力を有する。したがって、直近の地価動向にも留意のうえ、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を標準とした価格を標準	☐ 秤量的検討が可能である ☒ 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 対象基準地の標準価格(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) 標準価格からの前年対比	① 対象基準地の検討 ☒ 前年基準地 ☐ 新規 前年標準価格 179,000 円/10a			③ 価額変動要因の	〔一般的要因〕 林業経営は厳しい事業環境にあり、また、林地の開発も限定的で、林地を取り巻く環境は不透明な状況が続いている。						
	② 変動率				〔地域要因〕 特にない。						
	年間 -1.1 %				〔個別的要因〕 特にない。						

(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	2 5 7 1 2 3 (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	
b	2 5 7 1 2 3 (林) - 2			森林 の土 地所 有権		標高 18m 傾斜5度 東向 土壌 普通 樹種		「調区」	都市近 郊林地	
c	2 5 7 1 2 3 (林) - 3			森林 の土 地所 有権		標高 128m 傾斜5度 南向 土壌 普通 樹種		都計外	都市近 郊林地	
d	2 5 7 1 2 3 (林) - 4			森林 の土 地所 有権		標高 20m 傾斜5度 東向 土壌 普通 樹種		都計外	都市近 郊林地	
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	() 229,000		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	220,527	$\frac{100}{[\frac{125.0}{100}]}$	176,422	交通・ 接近 0.0	176,000
b	() 353,000		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.6}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	344,528	$\frac{100}{[\frac{202.5}{100}]}$	170,137	自然 0.0	170,000
c	() 324,000		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{98.0}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	317,520	$\frac{100}{[\frac{175.0}{100}]}$	181,440	宅地化 0.0	181,000
d	() 206,000		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{97.7}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	201,262	$\frac{100}{[\frac{113.0}{100}]}$	178,108	行政 0.0	181,000
e	()		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		その他 0.0	178,000
	()		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$[\frac{100}{100}]$	
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 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			
b	正常	%／月 -0.09	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +35.0	自然 +50.0	宅地化 0.0		
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%／月 -0.09	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 0.0	自然 +75.0	宅地化 0.0		
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%／月 -0.09	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 0.0	自然 +13.0	宅地化 0.0		
			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： 177,000 円／10a〕				

(2) 控除後価格算定内訳		■ 控除法が適用できない		理由 事業採算性が見込めないため。							
(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/㎡)						
	(%)										
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)						
$\frac{1}{1+np}$:		$\frac{1}{(1+r)^m}$:		$\left[\frac{\quad}{100} \right]$							
(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 []	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	100 []	100 []	100 []		街路 交通・接近	
	b	-		100 []	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	100 []	100 []	100 []		環境 画地 行政 その他 [] 100	
	c	-		100 []	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	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 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/㎡)	
	-				$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	100 []	100 []		$\left[\frac{\quad}{100} \right]$		
	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 0.0 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 %					* 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 0.0 m * 電気工事の概要 引込延長 0.0 m * 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

山林を開発した大規模住宅は近年ほとんど事例がなく、事業採算性も見込めないため、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) ^u -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		
(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) ^u -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				[] 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、林業採算性も見込めないため。			

4 不動産ID

No	所在及び地番	不動産ID
1	米子市新山字柿ノ内山ノ二369番	2702000422322-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
備考		

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7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	48,900 円		10a当たりの価格	13,000 円／10a

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 16日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 4月 17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				
	用材林地（松）	標高 5 5 0 m、約 2 0 ～ 3 0 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	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	特記事項	特になし。	道 路	7. 5 m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みせている。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 13,000 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	同一需給圏を日野郡及びその周辺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る。ウッドショックにより木材価格の高騰も見られたが、現在は落ち着いており、土地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	☐ 秤量的検討が可能である ☒ 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／㎡	[<u> </u> / 100]	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u> / 100]						
(9) 対象基準地からの検討	①対象基準地の検討 ☒ 前年基準地 ☐ 新規 前年標準価格 13,100 円／10a			③ 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。						
					〔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) 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	257091 (林) - 1			森林		標高 530m 傾斜10度 北向 土壌 普通 樹種 杉		都計外 地森計	山村奥 地林地	
b	257091 (林) - 2			森林		標高 300m 傾斜40度 南東向 土壌 普通 樹種 広葉樹		都計外 地森計	山村奥 地林地	
c	257091 (林) - 3			森林		標高 220m 傾斜10度 北西向 土壌 普通 樹種 桧等		都計外 地森計	山村奥 地林地	
d	257093 (林) - 1			森林		標高 550m 傾斜10度 北西向 土壌 普通 樹種		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	(11,000)		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	10,956	$\frac{100}{[85.0]}$	12,889	交通・ 接近 0.0	12,900
b	(11,000)		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.4}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	10,934	$\frac{100}{[90.3]}$	12,109	自然 0.0	12,100
c	(12,000)		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.2}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	11,904	$\frac{100}{[85.0]}$	14,005	宅地化 0.0	14,000
d	(11,000)		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.0}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	13,613	$\frac{100}{[103.0]}$	13,217	行政 0.0	13,200
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	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		行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%／月 -0.05	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -5.0	自然 -5.0	宅地化 0.0		
			行政 0.0	その他 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 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			
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 +3.0	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		%／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： 13,000 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/㎡)							
	(%)											
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)							
$\frac{1}{1+np}$		$\frac{1}{(1+r)^m}$		$\left[\frac{\quad}{100} \right]$								
(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 []	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	100 []	100 []	100 []		街路 交通・接近		
	b	-		100 []	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	100 []	100 []	100 []		環境 画地 行政		
	c	-		100 []	$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	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/㎡)		
	-				$\left[\frac{\quad}{100} \right]$	100 []	100 []		$\left[\frac{\quad}{100} \right]$			
	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 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												

(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) ^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× $\frac{1}{(1+r)^m}$ × 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。			

4 不動産ID

No	所在及び地番	不動産ID
1	日野郡日南町福寿実字虫尾山1345番28	2702000810783-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
備考		