

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
群馬(林)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 立木 圭

鑑定評価額	323,000 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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	2.4 倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					
					倍率種別	純

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	高崎市倉淵町川浦字大萱3297番1				②地積(m ²)	5,041	
	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	標高650m、北東約20度傾斜で、50~60年生の杉人工林地	公道隣接	3.5m林道	高崎28.4km	湯ヶ沢2.7km	⑩地域の特性 山村奥地林地	
(2) 近隣地域	①範囲	東500m、西500m、南300m、北500m						
	②標準的規模等	規模 5,041 m ² 程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (北東) 向 20°						
	③地域的特性	特記事項 集落から遠い、杉を主体とした人工林地	道 路	北東及び南西 3.5m林道	交通 施設	高崎駅 北西方28.4km	法令 規制	都計外
	④地域要因の将来予測	最寄集落まで距離のある人工林地で、特段の変動要因はなく今後とも現状にて推移するものと思料する。林業経営の衰退と相俟って林地の需給動向は低迷しており、地価は下落傾向で推移することが予測される。						
(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	64,000 円/10a		個別的要因			
	控除法	控除後価格	/ 円/10a					
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a					
(6) 市場の特性	同一需給圏は群馬県西部から北西部を中心とする農村林地地域及び山村奥地林地地域である。需要者の中心は林業を営む個人または法人である。林業の不振や後継者不足等による影響から、用材林地の需要は低迷が続いており需要は弱含みである。取引が少なく取引目的も多様であり、また画地規模も大小様々であることから、市場の中心価格帯は把握困難である。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	控除法及び収益還元法は適用困難であるため適用できなかった。一方、比準価格は市場性に着目し、実際の取引事例から求められた実証的で客観性を有する価格である。しかし、林業の経営環境は更に厳しさを増すことが見込まれ、林地の需要は低迷している。よって、林地市場の不安定要素等を考慮のうえ、規範性の高い比準価格を採用し、さらに周辺市町村の林地基準地価格等との均衡に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格を規準とした価格	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない							
	①基準地番号	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/m ²)	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/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 65,000 円/10a		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 木材需要の落ち込みや後継者不足から林業経営は厳しさを増しており、林地の需要は低迷している。 [地域要因] 集落地域から遠隔に位置する林地地域で、国内産木材需要の不振から林業の経営環境は厳しく、地価は下落傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 -1.5 %							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社
群馬(林)-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	867,000 円	10a当たりの価格	117,000 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ² 3.8倍 純
(2) 実地調査日	令和4年6月13日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	桐生市新里町赤城山字大平858番				②地積(m ²)	7,408		
	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)		
	用材林地	標高500m前後、赤城山中腹に所在する傾斜の緩やかな人工林地	林道隣接	3.5m林道	新里8.5km	600m	⑩地域の特性 農村林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東120m、西200m、南200m、北400m							
	②標準的規模等	規模 7,500m ² 程度、形状 ほぼ整形 方位・傾斜度 (南) 向 3°							
	③地域的特性	特記事項	特にない	道路	3.5m林道	交通施設	新里駅 北方8.5km	法令規制 (都)	
	④地域要因の将来予測	人工林を中心とする林地地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	林地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	117,000 円/10a						
	控除法	控除後価格	/ 円/10a						
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a						
(6) 市場の特性	同一需給圏は群馬県内の林地地域であり、特に東毛及び中毛エリアに強い代替関係が認められる。需要者は県内の林業を行う個人又は法人が中心。県内の用材需要については長らく低迷しており、後継者不足による林業従事者の減少にも歯止めがかからない状況にある。そのような中、世界的な木材価格の高騰がみられるが、県内の林地価格への影響は不透明である。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引価格も幅が大きくそ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	同一需給圏内の類似地域等から規範性を有する取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、当該林地の開発可能性は低く、転換後・造成後の更地を想定することが困難であることから控除法は適用しない。また、林地としての標準的な純収益等の把握が困難であること等から収益還元法は適用しない。よって、比準価格を採用し、前年標準価格からの検討を踏まえ、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/m ²)	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/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 対象基準地の前年	①対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	一般的要因] 当市は人口減少、高齢化が県内でも特に進行しており、概して土地需要は停滞傾向で推移している。					
	<input type="checkbox"/> 前年基準地 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/10a			地域要因] 人工林を中心とする林地地域であり、街路、環境、行政的要因、宅地化の程度等の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	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所
群馬(林)-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美
鑑定評価額	324,000 円	10a当たりの価格	63,000 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.8倍	
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					
				倍率種別	純	

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	沼田市利根町大原字栗生732番1				②地積(m ²)	5,147		
	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)		
	雑木林地	標高約750m、農村集落に接近した約35度の雑木林と用材林の混在	林道隣接	5.5m市道	沼田17.2km	大原400m	⑩地域の特性 農村林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東300m、西1,000m、南1,000m、北1,000m							
	②標準的規模等	規模 5,147 m ² 程度、形状 ほぼ台形 方位・傾斜度 (南) 向 35°							
	③地域的特性	特記事項	周辺に集落や農地等がある山麓の農村林地地域。	道路	作業車通行容易な林道は少ない。	交通施設	沼田駅北東方17.2km	法令規制	都計外
	④地域要因の将来予測	地域特性に影響を及ぼす地域要因の変化は見込まれないので、今後も現況の農村林地地域として推移していくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	ナラの雑木林地				(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	63,000 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	同一需給圏は県内の農村林地地域である。需要者は同一需給圏内の個人が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。世界的な木材不足と運送コスト増により輸入材製品の価格は高騰、その代替需要により国産木材の価格も上昇しているが、伐採、運搬、人件費等のコスト高も要因となり経営状況は依然低迷状況にある。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格63,000円/10アールのみが得られた。収益価格は木材需要が低迷状況にあること、また控除法は開発可能性が低いこと等により共に求めなかった。比準価格については、採用事例は同一需給圏内に所在し、各査定方式は適正な価格水準と判断される。鑑定評価額の決定に当たっては比準価格を標準とし地域的特性を十分に勘案し、鑑定評価額を324,000円、10アール当たり63,000円と決定した。								
(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/m ²)	⑦内訳 標準化補正 交通自然宅地化行政その他	交通自然宅地化行政その他	
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 価格変動要因の形成要因	[一般的] 世界経済の混迷による木材不足の状況であるが、これに対応する林業経営の効率化が依然追いつかず林業分野はやや低調に推移している。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 64,000 円/10a			[地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無い。					
	②変動率			[個別的] 個別的要因に変動はない。					
	年間	-1.6 %							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
群馬(林)-4	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄

鑑定評価額	465,000 円	10a 当たりの価格	132,000 円/10a
-------	-----------	------------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		6.2 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

(1) 基準地	①所在及び地番	吾妻郡長野原町大字応桑字新田原735番256				②地積(㎡)	3,522	
	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	標高940m、北西、東約15度の農地に接続する自然雑木林地	林道隣接	2.2m林道	羽根尾 6.5km	新田原 500m	⑩地域の特性 農村林地	
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 500 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 15°						
	③地域的特性	特記事項	農地に続く自然雑木林地	道 2.2m林道	交通 羽根尾駅 南方6.5km	法令 規制 (都)		
	④地域要因の将来予測	農地に近接する自然雑木林地で、周辺の農地を新たに開墾する動きが見られる。林業については、木材の需要はあるが、後継者問題が解決しておらず、今後も林地としての需要は限定的であると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	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	132,000 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、群馬県内の都市近郊林地地域、農村林地地域、山村林地地域である。立木については、ウッドショックの影響により木材の需要は堅調であり、価格についても上昇傾向にある。一方で、林地の需要については以前として、後継者不足が深刻化しており、新規取引件数は少なく林地の価格下落傾向が続いている。							
(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、同一需給圏内の取引事例を採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的な価格であり、説得力を有している。当該地域については、農家住宅が点在し、開墾の可能性が低いことから控除法の適用はしない。また、収益価格については、適切な林業経営を目的とした取引事例が少なく、利回り等の把握が困難であるため適用しない。以上より、比準価格を持って鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示価格を規準とした価格	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない							
	①基準地番号	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		地域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 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化等を背景に、後継者不足が深刻化しており、林地としての需要は低迷している。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 133,000 円/10a			[地域要因] 農地に近いため、開墾する動きは見られる。また、道路に近い林地についてはキャンプ場にするための需要も見られるが、限定的である。				
	②変動率			[個別的要因] 特段の変動要因はない。				
	年間	-0.8 %						

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
群馬(林)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	323,000 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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	2.4 倍 純
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番	高崎市倉淵町川浦字大萱3297番1				②地積(㎡)	5,041
	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	標高650m、北東約20度傾斜で、50~60年生の杉人工林地域	公道隣接	3.5m林道	高崎28.4km	湯ヶ沢2.7km	⑩地域の特性 山村奥地林地
(2) 近隣地域	①範囲	東500m、西500m、南300m、北500m					
	②標準的規模等	規模 5,041㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度(北東)向 20°					
	③地域的特性	特記事項	集落から遠い、杉を主体とした人工林地域	道路	北東及び南西3.5m林道	交通施設	高崎駅北西方28.4km 法令規制 都計外
	④地域要因の将来予測	最寄集落まで距離のある人工林地域で、特段の変動要因はなく今後とも現状にて推移するものと思料する。林業経営の衰退と相俟って林地の需給動向は低迷しており、地価は下落傾向で推移することが予測される。					
(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	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	同一需給圏は群馬県西部から北西部を中心とする農村林地地域及び山村奥地林地地域である。需要者の中心は林業を営む個人または法人である。林業の不振や後継者不足等による影響から、用材林地の需要は低迷が続いており需要は弱含みである。取引が少なく取引目的も多様であり、また画地規模も大小様々であることから、市場の中心価格帯は把握困難である。						
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	控除法及び収益還元法は適用困難であるため適用できなかった。一方、比準価格は市場性に着目し、実際の取引事例から求められた実証的で客観性を有する価格である。しかし、林業の経営環境は更に厳しさを増すことが見込まれ、林地の需要は低迷している。よって、林地市場の不安定要素等を考慮のうえ、規範性の高い比準価格を採用し、さらに周辺市町村の林地基準地価格等との均衡に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公示価格を規準とした価格	<input type="checkbox"/> 秤量的検討が可能である <input checked="" type="checkbox"/> できない						
	①基準地番号	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		地域自然宅地化行政その他
(9) 対象基準地からの検討	①対象基準地の検討		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 木材需要の落ち込みや後継者不足から林業経営は厳しさを増しており、林地の需要は低迷している。			
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 65,000 円/10a			[地域要因] 集落地域から遠隔に位置する林地地域で、国内産木材需要の不振から林業の経営環境は厳しく、地価は下落傾向で推移している。			
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	年間	-1.5 %					

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月13日提出
群馬(林)-2 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社
群馬(林)-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 山田 智久

鑑定評価額	867,000 円	10a 当たりの価格	117,000 円/10a
-------	-----------	------------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 3.8 倍 純
(2) 実地調査日	令和4年6月13日	(5) 価格の種類	正常価格	(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	桐生市新里町赤城山字大平858番				②地積(㎡)	7,408	
	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)	
	用材林地	標高500m前後、赤城山中腹に所在する傾斜の緩やかな人工林地	林道隣接	3.5m林道	新里8.5km	600m	⑩地域の特性 農村林地	
(2) 近隣地域	①範囲	東120m、西200m、南200m、北400m						
	②標準的規模等	規模 7,500㎡程度、形状 ほぼ整形 方位・傾斜度(南)向 3°						
	③地域的特性	特記事項	特にない	道路	3.5m林道	交通施設	新里駅 北方8.5km	法令規制 (都)
	④地域要因の将来予測	人工林を中心とする林地地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	林地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	117,000 円/10a					
	控除法	控除後価格	/ 円/10a					
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a					
(6) 市場の特性	同一需給圏は群馬県内の林地地域であり、特に東毛及び中毛エリアに強い代替関係が認められる。需要者は県内の林業を行う個人又は法人が中心。県内の用材需要については長らく低迷しており、後継者不足による林業従事者の減少にも歯止めがかからない状況にある。そのような中、世界的な木材価格の高騰がみられるが、県内の林地価格への影響は不透明である。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引価格も幅が大きくそ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	同一需給圏内の類似地域等から規範性を有する取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、当該林地の開発可能性は低く、転換後・造成後の更地を想定することが困難であることから控除法は適用しない。また、林地としての標準的な純収益等の把握が困難であること等から収益還元法は適用しない。よって、比準価格を採用し、前年標準価格からの検討を踏まえ、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	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 形成要因の	[一般的] 当市は人口減少、高齢化が県内でも特に進行しており、概して土地需要は停滞傾向で推移している。				
	<input type="checkbox"/> 前年基準地 <input checked="" type="checkbox"/> 新規			[地域] 人工林を中心とする林地地域であり、街路、環境、行政的要因、宅地化の程度等の地域要因に変動はない。				
	前年標準価格 円/10a			[個別的] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率							
	年間	%						

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所
群馬(林)-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美

鑑定評価額	324,000 円	10a当たりの価格	63,000 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/m ²		
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.8倍		
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価						倍率種別	純

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	沼田市利根町大原字栗生732番1				②地積(m ²)	5,147				
	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				
	雑木林地	標高約750m、農村集落に接近した約35度の雑木林と用材林の混在	林道隣接	5.5m市道	沼田17.2km	大原400m	都計外(地森計)				
							⑩地域の特性	農村林地			
(2) 近隣地域	①範囲	東300m、西1,000m、南1,000m、北1,000m									
	②標準的規模等	規模 5,147 m ² 程度、形状 ほぼ台形 方位・傾斜度 (南) 向 35°									
	③地域的特性	特記事項	周辺に集落や農地等がある山麓の農村林地地域。	道	作業車通行容易な林道は少ない。	交通施設	沼田駅北東方17.2km	法令規制	都計外		
	④地域要因の将来予測	地域特性に影響を及ぼす地域要因の変化は見込まれないので、今後も現況の農村林地地域として推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	ナラの雑木林地					(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	63,000 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	同一需給圏は県内の農村林地地域である。需要者は同一需給圏内の個人が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。世界的な木材不足と運送コスト増により輸入材製品の価格は高騰、その代替需要により国産木材の価格も上昇しているが、伐採、運搬、人件費等のコスト高も要因となり経営状況は依然低迷状況にある。										
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格63,000円/10アールのみが得られた。収益価格は木材需要が低迷状況にあること、また控除法は開発可能性が低いこと等により共に求めなかった。比準価格については、採用事例は同一需給圏内に所在し、各査定方式は適正な価格水準と判断される。鑑定評価額の決定に当たっては比準価格を標準とし地域の特性を十分に勘案し、鑑定評価額を324,000円、10アール当たり63,000円と決定した。										
(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/m ²)	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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 対象基準地の前年	①対象基準地の検討		③ 価格変動状況	一般的要因] 世界経済の混迷による木材不足の状況であるが、これに対応する林業経営の効率化が依然追いつかず林業分野はやや低調に推移している。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 64,000 円/10a			地域要因] 近隣地域の地域要因の変動は特に無い。							
	②変動率		個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	年間	-1.6 %									

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月13日提出
群馬(林)-4 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
群馬(林)-4	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	465,000 円	10a当たりの価格	132,000 円/10a	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	6.2 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

(1) 基準地	①所在及び地番	吾妻郡長野原町大字応桑字新田原735番256				②地積(㎡)	3,522		
	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	標高940m、北西、東約15度の農地に接続する自然雑木林地	林道隣接	2.2m林道	羽根尾6.5km	新田原500m	⑩地域の特性 農村林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東200m、西100m、南500m、北100m							
	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 15°							
	③地域的特性	特記事項	農地に続く自然雑木林地	道路	2.2m林道	交通施設	羽根尾駅南方6.5km	法令規制(都)	
	④地域要因の将来予測	農地に近接する自然雑木林地で、周辺の農地を新たに開墾する動きが見られる。林業については、木材の需要はあるが、後継者問題が解決しておらず、今後も林地としての需要は限定的であると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	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	132,000 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、群馬県内の都市近郊林地地域、農村林地地域、山村林地地域である。立木については、ウッドショックの影響により木材の需要は堅調であり、価格についても上昇傾向にある。一方で、林地の需要については以前として、後継者不足が深刻化しており、新規取引件数は少なく林地の価格下落傾向が続いている。								
(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、同一需給圏内の取引事例を採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的な価格であり、説得力を有している。当該地域については、農家住宅が点在し、開発の可能性が低いことから控除法の適用はしない。また、収益価格については、適切な林業経営を目的とした取引事例が少なく、利回り等の把握が困難であるため適用しない。以上より、比準価格を持って鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格を規準とした価格	<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	交通自然宅地化行政その他	地域要因
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(9) 対象基準地の前年	①対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化等を背景に、後継者不足が深刻化しており、林地としての需要は低迷している。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 133,000 円/10a			[地域要因] 農地に近いため、開墾する動きは見られる。また、道路に近い林地についてはキャンプ場にするための需要も見られるが、限定的である。					
	②変動率			[個別的要因] 特段の変動要因はない。					
	年間	-0.8 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
群馬(林)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 立木 圭

鑑定評価額	323,000 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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番	高崎市倉淵町川浦字大萱3297番1				②地積(m ²)	5,041		
	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	標高650m、北東約20度傾斜で、50~60年生の杉人工林地	公道隣接	3.5m林道	高崎28.4km	湯ヶ沢2.7km	⑩地域の特性 山村奥地林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東500m、西500m、南300m、北500m							
	②標準的規模等	規模 5,041 m ² 程度、形状 不整形 方位・傾斜度(北東)向 20°							
	③地域的特性	特記事項	集落から遠い、杉を主体とした人工林地	道路	北東及び南西3.5m林道	交通施設	高崎駅北西方28.4km	法令規制	都計外
	④地域要因の将来予測	最寄集落まで距離のある人工林地で、特段の変動要因はなく今後とも現状にて推移するものと思料する。林業経営の衰退と相俟って林地の需給動向は低迷しており、地価は下落傾向で推移することが予測される。							
(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	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	同一需給圏は群馬県西部から北西部を中心とする農村林地地域及び山村奥地林地地域である。需要者の中心は林業を営む個人または法人である。林業の不振や後継者不足等による影響から、用材林地の需要は低迷が続いており需要は弱含みである。取引が少なく取引目的も多様であり、また画地規模も大小様々であることから、市場の中心価格帯は把握困難である。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	控除法及び収益還元法は適用困難であるため適用できなかった。一方、比準価格は市場性に着目し、実際の取引事例から求められた実証的で客観性を有する価格である。しかし、林業の経営環境は更に厳しさを増すことが見込まれ、林地の需要は低迷している。よって、林地市場の不安定要素等を考慮のうえ、規範性の高い比準価格を採用し、さらに周辺市町村の林地基準地価格等との均衡に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を規準とした価格	<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/m ²)	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/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 価格形成要因の	一般的要因 木材需要の落ち込みや後継者不足から林業経営は厳しさを増しており、林地の需要は低迷している。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 65,000 円/10a			地域要因 集落地域から遠隔に位置する林地地域で、国内産木材需要の不振から林業の経営環境は厳しく、地価は下落傾向で推移している。					
	②変動率			個別的要因 個別的要因に変動はない。					
	年間	-1.5 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社
群馬(林)-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 山田 智久

鑑定評価額	867,000 円	10a当たりの価格	117,000 円/10a
-------	-----------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月13日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番	桐生市新里町赤城山字大平858番				②地積(㎡)	7,408		
	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)		
	用材林地	標高500m前後、赤城山中腹に所在する傾斜の緩やかな人工林地	林道隣接	3.5m林道	新里8.5km	600m	⑩地域の特性 農村林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東120m、西200m、南200m、北400m							
	②標準的規模等	規模 7,500㎡程度、形状 ほぼ整形 方位・傾斜度(南)向 3°							
	③地域的特性	特記事項	特にない	道路	3.5m林道	交通施設	新里駅 北方8.5km	法令規制(都)	
	④地域要因の将来予測	人工林を中心とする林地地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	林地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	117,000 円/10a						
	控除法	控除後価格	/ 円/10a						
	収益還元法	収益価格	/ 円/10a						
(6) 市場の特性	同一需給圏は群馬県内の林地地域であり、特に東毛及び中毛エリアに強い代替関係が認められる。需要者は県内の林業を行う個人又は法人が中心。県内の用材需要については長らく低迷しており、後継者不足による林業従事者の減少にも歯止めがかからない状況にある。そのような中、世界的な木材価格の高騰がみられるが、県内の林地価格への影響は不透明である。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引価格も幅が大きくそ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	同一需給圏内の類似地域等から規範性を有する取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、当該林地の開発可能性は低く、転換後・造成後の更地を想定することが困難であることから控除法は適用しない。また、林地としての標準的な純収益等の把握が困難であること等から収益還元法は適用しない。よって、比準価格を採用し、前年標準価格からの検討を踏まえ、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	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		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 当市は人口減少、高齢化が県内でも特に進行しており、概して土地需要は停滞傾向で推移している。					
	<input type="checkbox"/> 前年基準地 <input checked="" type="checkbox"/> 新規			[地域要因] 人工林を中心とする林地地域であり、街路、環境、行政的要因、宅地化の程度等の地域要因に変動はない。					
	前年標準価格 円/10a			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率								
	年間	%							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 石川不動産鑑定士事務所
群馬(林)-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美

鑑定評価額	324,000 円	10a当たりの価格	63,000 円/10a
-------	-----------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和4年 7月 8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ² 1.8 倍 純
(2) 実地調査日	令和4年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	沼田市利根町大原字栗生732番1				②地積(m ²)	5,147		
	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)		
	雑木林地	標高約750m、農村集落に接近した約35度の雑木林と用材林の混在	林道隣接	5.5m市道	沼田 17.2km	大原 400m	⑩地域の特性 農村林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 1,000 m、南 1,000 m、北 1,000 m							
	②標準的規模等	規模 5,147 m ² 程度、形状 ほぼ台形 方位・傾斜度 (南) 向 35°							
	③地域的特性	特記事項	周辺に集落や農地等がある山麓の農村林地地域。	道路	作業車通行容易な林道は少ない。	交通施設	沼田駅 北東方17.2km	法令規制	都計外
	④地域要因の将来予測	地域特性に影響を及ぼす地域要因の変化は見込まれないので、今後も現況の農村林地地域として推移していくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	ナラの雑木林地				(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	63,000 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	同一需給圏は県内の農村林地地域である。需要者は同一需給圏内の個人が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。世界的な木材不足と運送コスト増により輸入材製品の価格は高騰、その代替需要により国産木材の価格も上昇しているが、伐採、運搬、人件費等のコスト高も要因となり経営状況は依然低迷状況にある。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格63,000円/10アールのみが得られた。収益価格は木材需要が低迷状況にあること、また控除法は開発可能性が低いこと等により共に求めなかった。比準価格については、採用事例は同一需給圏内に所在し、各査定方式は適正な価格水準と判断される。鑑定評価額の決定に当たっては比準価格を標準とし地域的特性を十分に勘案し、鑑定評価額を324,000円、10アール当たり63,000円と決定した。								
(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/m ²)	⑦内訳 標準化補正 交通自然宅地化行政その他	交通自然宅地化行政その他	
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 世界経済の混迷による木材不足の状況であるが、これに対応する林業経営の効率化が依然追いつかず林業分野はやや低調に推移している。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 前年基準地 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 64,000 円/10a			[地域要因] 近隣地域の地域要因の変動は特に無い。					
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	年間	-1.6 %							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (群馬(林)-4), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第2), 業者名 (株式会社 南陽舎), 株主名 (氏名), 不動産鑑定士 (長谷川 玄), 鑑定評価額 (465,000 円), 10a当たりの価格 (132,000 円/10a)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月10日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年6月24日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)路線価又は倍率 (6.2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

Main evaluation details table with 10 columns: (1)基準地 (所在地, 地積, 用途, etc.), (2)近隣地域 (範囲, 規模, 特性, etc.), (3)最有効使用の判定 (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, etc.), (6)市場の特性 (同一需給圏, etc.), (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、同一需給圏内の取引事例を採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的な価格であり、説得力を有している。), (8)公示価格を規準とした価格 (秤量の検討が可能である), (9)対象基準地の検討 (前年標準価格 133,000 円/10a, 変動率 -0.8%)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
群馬(林)-5	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清

鑑定評価額	4,640,000 円	10aあたりの価格	163,000 円/10a
-------	-------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	5.2 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

(1) 基準地	①所在及び地番	前橋市富士見町市之木場字新吉原516番1				②地積(㎡)	28,481		
	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)		
	用材林地(杉)	標高約410m、北西向15~20度の用材林と雑木の混在林地	公道隣接0m	4.5m市道	前橋 14.2km	山口 900m	⑩地域の特性 都市近郊林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東200m、西200m、南50m、北500m							
	②標準的規模等	規模 28,000㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度(北西)向 18°							
	③地域的特性	特記事項	杉を中心とした用材林地。	道	4.5m市道	交通施設	前橋駅 北西方14.2km	法令規制	(都) 特定用途制限地域
	④地域要因の将来予測	特に変動要因はないため、今後も現状維持にて推移するものと予測する。営林需要は従来と比較するとウッドショック等による影響もあってやや持ち直しつつあるが、先行きは依然として不透明である。							
(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		163,000 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	同一需給圏は群馬県内の都市近郊林地地域、農村林地地域、山村林地地域である。圏内においては営林需要は従来と比較するとウッドショック等による影響もあってやや持ち直しつつあるが、先行きは依然として不透明である。取引形態は資産保有目的や隣地併合等、様々であるが取引件数は少ない状態が続いており、当該傾向は当面続くものと思われる。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の1試算価格が得られた。鑑定評価額の決定においては市場の実態を反映した比準価格を重視するとともに、近時における経済情勢及び林業経営の先行き不透明感等を勘案し、さらに周辺市町村の林地の変動率等にも照らして決定した。なお、収益価格は収益事例や適切な利回りの把握が困難なため適用しなかった。また、適切な転換・造成事例が存在しないため控除後価格を求めることができなかった。								
(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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 営林需要は従来と比較するとウッドショック等による影響もあってやや持ち直しつつあるが、先行きは依然として不透明である。				
	■ 前年基準地 □ 新規				[地域要因] 標高約410m、北西向15~20度の用材林と雑木の混在林地であり、自然環境に大きな変化は見られない。				
	前年標準価格 167,000 円/10a				[個別的要因] 特筆すべき個別的要因の変動はない。				
	②変動率								
	年間 -2.4 %								

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 神林不動産鑑定. Values include 群馬(林)-6, 群馬県, 群馬第3, 氏名, 不動産鑑定士 神林 宏明.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 373,000 円, 10a 当たりの価格, 58,000 円/10a.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月15日, 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を規準とした価格, (9) 対象基準地の前年. Contains detailed text about land characteristics, market conditions, and valuation methods.