

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 9日 提出
兵庫(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	株式会社山陽総合鑑定
兵庫(林)－ 1	兵庫県	兵庫第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 谷野 千晴
鑑定評価額	16, 400, 000 円		10a当たりの価格	1, 430, 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 7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 18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

基準地	(1) ①所在及び地番	姫路市書写字大谷 2 9 6 6 番 3					②地積 (㎡)		11,452								
	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	住宅地に隣接した標高100m、北西向き約25度傾斜の雑木林地域		集材機	5m市道	J R 姫路	菅生台団地	「調区」地森計									
				150m		7.6km	150m	⑩地域の特性		都市近郊林地							
近隣地域	(2) ①範囲	東 300 m、西 350 m、南 400 m、北 200 m															
	②標準的規模等	規模 10,000 ㎡程度、形状 ほぼ台形、方位・傾斜度 (北西) 向 25°															
	③地域的特性	特記事項	特にない			道 路	北下 5 m市道		交通 施設	J R 姫路駅北西 7.6km		法令 規制	対象基準地と同じ				
	④地域要因の将来予測	郊外の住宅団地背後にある雑木林地で宅地化の影響はやや受けているものの、市街化調整区域のため宅地等への転換可能性は低く、ここ暫くは現状を維持するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	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		基準価格			1,430,000 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	同一需給圏内は姫路市を中心に播磨一円の林地地域である。都市近郊林地であっても公法上の規制や宅地需要の減少、資材高騰等もあり、開発造成を伴う山林の需要は低迷している。林地の需要としては、公共公益事業者、太陽光発電事業者のほか資産保有を前提としたものが考えられる。林地の取引は縁故関係も多く一般的な市場取引は少ないこと等から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	基準価格は、同一需給圏内の事例から試算したもので現実の取引市場を反映している。都市近郊林地ではあるが市街化調整区域に存することから、林地開発を想定することは非現実的のため控除法は適用できなかった。又、雑木林を主体とする地域であることから、収益還元法も適用できなかった。よって、基準価格を以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	☐ 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 変動状況要因の	〔一般的要因〕 公法上の規制等もあり市街化調整区域の土地利用は限定的である。											
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 1,440,000 円／10a					〔地域要因〕 地域の北側で砂防堰堤の工事が行われている。											
	②変動率					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。											
	年間 -0.7 %																

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日 提出
兵庫(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	広瀬不動産鑑定事務所
兵庫(林)－2	兵庫県	兵庫第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 博一
鑑定評価額	3, 590, 000 円		10a当たりの価格	1, 810, 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 3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 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	50.0 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	神戸市北区山田町下谷上字小畑 1 3 番 7					②地積 (㎡)		1, 983		
	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 4 1 0 m、集落からやや離れた道路沿いの雑木の多い自然林地地域	公道隣接	5m県道	神戸市営地下鉄谷上	下谷上	「調区」地森計				
			0m		1. 6km	1. 2km	⑩地域の特性 都市近郊林地				
近隣地域	(2) ①範囲	東 500 m、西 500 m、南 150 m、北 150 m									
	②標準的規模等	規模 2, 000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (南) 向 40 °									
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 路	5 m県道	交通 施設	神戸市営地下鉄谷上駅 北 1. 6km	法令 規制	「調区」地森計		
	④地域要因の将来予測	市街地及び最寄駅から比較的近くに存する林地地域であるが、今後も現状のまま推移すると予測する。周辺宅地地域の需給動向や公法上の規制等から、本件地域の宅地地域への転換可能性は低い。									
(3) 最有効使用の判定		市街化の影響がある林地				(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		1, 810, 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、神戸市及びその周辺市の都市近郊林地地域である。北区の市街地周辺では、新規開発による住宅や既存住宅団地での中古住宅の供給が多く見られ、宅地開発を前提とした林地の需要は低迷している。取引は公共事業用地や太陽光発電用地の取得、地縁者や隣地所有者による売買が散見される程度であり、需要が限定的であることから地価の下落が継続している。取引自体が少なく、取引内容も個別性が強く、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		比準価格は実際の成約価格をもとに算定した実証的な価格である。市場参加者は周辺での取引価格の水準を判断基準として取引を行うと考えられることから、比準価格の説得力は高い。行政的条件や周辺での宅地需要を考慮すると、開発想定は現実的ではないことから控除後価格は試算しなかった。また、市街化の影響がある林地であり、林業経営になじまないため収益価格も試算しなかった。よって、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
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]						
対象基準地からの検討	①対象基準地の検討			③ 価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 北区の住宅地域や商業地域への需要は増加しているが、林地地域への影響はほとんど見られず、林地に対する需要は限定的である。						
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 1, 830, 000 円／10a				〔地域要因〕 地域要因に特別の変動はない。市街化区域に近い林地地域であるが需要は弱い。						
	②変動率				〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。						
	年間 -1. 1 %										

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
兵庫(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	天海建物株式会社
兵庫(林)－3	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 金 甲烈
鑑定評価額	323,000 円		10a当たりの価格	276,000 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 2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 20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

基準地	(1) ①所在及び地番	淡路市多賀字平川 2 6 8 5 番外					②地積 (㎡)		1,169	
	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 5 0 m 西向き約 1 5 ～ 2 0 度の傾斜の雑木林地 域		鉄索 150m	2m林道	あわ神あわ姫 バス郡家 2.2km	柳沢 0.4km	都計外 地森計		
近隣地域	⑩地域の特性	農村林地								
	①範囲	東 250 m、西 300 m、南 200 m、北 200 m								
	②標準的規模等	規模 1,200 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 、 方位・傾斜度 (西) 向 15°								
	③地域的特性	特記 事項	特にない		道 路	2 m林道	交通 施設	あわ神あわ姫バス郡家 南西方 2.2km	法令 規制	都計外 地森計
	④地域要因の将来予測	淡路市南西部の郊外に、雑木林が広がる林地地域であり、今後とも当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は、下落傾向にあるものと推測する。								
(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	基準価格 276,000 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、概ね淡路島内の林地地域一帯の範囲である。主な需要者は、圏内に地縁性を有する者にほぼ限定される。全国的にも広域的な宅地開発の需要は減退しており、太陽光発電施設用地としての転用に関連した取引は散見されるものの、積極的な需要は見出し難い状況にあり、需要は停滞している。尚、取引については、利用目的・取引事情等が様々であり、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難な状況である。									
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	控除法については、宅地化の蓋然性が極めて低いことから適用できず、収益還元法も、経済合理的な林業経営は困難であると判断されるため、適用を断念した。したがって、本件においては、市場の特性をより反映している実証的な比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を規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) 対象基準価格からの前年	①対象基準地の検討			③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕 淡路市の人口はやや減少傾向にあり、郊外の集落地域周辺での宅地開発は想定できず、林地需要は弱含みである。					
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 278,000 円／10a				〔地域要因〕 雑木林が広がる林地地域であるが、広域的な宅地開発需要は乏しく、地価は下落傾向にある。地域要因に特段の変動は見られない。					
	②変動率				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					
	年間 -0.7 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 11日 提出
兵庫(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	K E N総合鑑定
兵庫(林)－ 4	兵庫県	兵庫第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 今川 健
鑑定評価額	1, 590, 000 円		10a当たりの価格	1, 170, 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 3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 13日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	19.0 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	川西市笹部字正覚 1 7 番					②地積 (㎡)		1,358		
	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				
	雑木林地	標高 1 5 0 m南西向き約 3 0 度の傾斜の雑木自然林地域	公道隣接 0m	2.5m市道	能勢電鉄笹部 500m	笹部 3 丁目 200m	⑩地域の特性		都市近郊林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 200 m、西 100 m、南 0 m、北 100 m									
	②標準的規模等	規模 1,500 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (南西) 向 30°									
	③地域的特性	特記事項	都市近郊の雑木自然林地域	道 路	市道 2.5 m	交通 施設	能勢電鉄笹部駅北東 500m	法令 規制	対象基準地と同じ		
	④地域要因の将来予測	農村集落背後の里山で宅地化の影響は多少受けているものの、市街化調整区域のため、宅地・畑地等へ転換する蓋然性は低く、当面は現況のまま下落基調で推移するものと思料する。									
(3) 最有効使用の判定						(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	1,170,000 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	同一需給圏は兵庫県中南部、中東部、南東部の都市近郊林地で、川西市及び隣接する宝塚市、三田市、猪名川町、大阪府池田市等の北摂エリアを中心として、西宮市北部並びに神戸市北区・西区をも含む圏域である。中心となる市場参加者は防災等公共事業施行者、残土処分場事業者、林産物や資産保有を目的とする個人等であるが、現状の社会経済情勢からは宅地開発目的での取得は想定しがたく需要は極めて乏しい状態にある。										
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	鑑定評価の手法は取引事例比較法を適用した。比準価格は市場性を反映した実証的な価格と言える。収益還元法は林業経営の収支が赤字となるため、宅地開発を想定する控除法は市街化調整区域の急傾斜地であり造成が非現実的なことから、いずれも採用を断念した。よって、鑑定評価額は比準価格を採用して、上記の通り決定した。なお、公示価格を規準とした価格については、比較可能な標準地が存しないため、秤量的検討ができなかった。										
(8) 公示価格を規準とした価格を基準	☐ 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) 対象基準地からの検討	①対象基準地の検討 ■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 1,190,000 円／10a			③ 価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 林業従事者数は長期的に減少傾向にあり、砂防事業等の治山事業による場合を除いて林地の需要ほとんどみられない。						
					〔地域要因〕 地域要因に大きな変動はない。						
	②変動率				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	年間 -1.7 %										

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
兵庫(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	株式会社 伊原鑑定総合事務所
兵庫(林)－5	兵庫県	兵庫第 7	氏名	不動産鑑定士 伊原 岳人
鑑定評価額	5, 310, 000 円		10a当たりの価格	52, 400 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 2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 19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	朝来市生野町真弓字桂谷 3 0 番 2					②地積 (㎡)		101, 401	
	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、檜)	標高 4 0 0 m 約 3 0 度西向き傾斜の杉、檜の用材林地 域	集材機 300m	8m市道	J R 生野 800m	真弓 300m	都計外 地森計 (その他) 砂防指定地 土砂災害警戒区域			
							⑩地域の特性		農村林地	
(2) 近隣地域	①範囲	東 600 m、西 0 m、南 350 m、北 400 m								
	②標準的規模等	規模 100, 000 ㎡程度、 形状 不整形 、 方位・傾斜度 (西) 向 30 °								
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 路	西下 8 m市道	交通 施設	J R 生野駅 南東方 800m	法令 規制	都計外 地森計 土砂災害警戒区域	
	④地域要因の将来予測	生野町の中心部に程近いものの、宅地開発等の蓋然性は極めて低く、今後も現況類似の状況で推移すると予測する。また、低調な林業情勢を反映して、地価は弱含みで推移すると予測する。								
(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		砂防指定地 0. 0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 52, 400 円／10a							
	控除法		控除後価格 / 円／10a							
	収益還元法		収益価格 / 円／10a							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね兵庫県北部から中部にかけての林地地域である。主な需要者は同一需給圏内の林業従事者等である。国内の林業を取巻く環境は厳しく、安価な外材輸入への依存による国産材価格の低迷、林家人口の減少、放置山林の増加等、多くの問題を抱えており、長引く林業不振を反映して造林目的での林地需要は低調である。市場での取引件数は少なく、取引事情や取引目的により取引価格は様々であり、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	控除法は開発想定が現実的ではないため適用を断念し、また、収益還元法も林業収支が採算性を欠くため適用を断念した。比準価格は現実の市場で成立した取引価格に基づき試算したもので、市場性を反映した実証的な価格である。本件においては比準価格を妥当と判断し、比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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 ☒ 前年基準地 ☐ 新規 前年標準価格 53, 200 円／10a			③ 変動状況要因の	〔一般的要因〕 国産材価格の低迷、慢性的な労働力不足、放置山林による山の荒廃等、林業は構造的な問題を抱えている。					
	②変動率				〔地域要因〕 特に大きな変動要因は見られない。一般的要因等を背景に、需要は低調である。					
	年間 -1. 5 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
兵庫(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	株式会社土地システム研究所
兵庫(林)－6	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ
鑑定評価額	1, 130, 000 円		10a当たりの価格	83, 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 4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	
(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	西脇市中畑町字東山338番23					②地積 (㎡)		13,609		
	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150m北西向き約20度の傾斜の雑木林地地域	林道隣接	3.3m林道	J R 日本へそ公園	中畑町	都計外地森計				
			0m		4.3km	1km	⑩地域的特性		農村林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 150 m、西 1,000 m、南 900 m、北 100 m									
	②標準的規模等	規模 15,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (北西) 向 20°									
	③地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域の付近に位置する	道 路	3. 3 m林道	交通 施設	J R 日本へそ公園駅 4.3km	法令 規制	都計外地森計		
	④地域要因の将来予測	当該地域は付近に集落等も見られるが、自然雑木林地域にあり、宅地化の蓋然性は低く、今後も現状のまま推移すると予測する。地価水準は今後も弱含みで推移すると見込まれる。									
(3) 最有効使用の判定	農村林地					(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		83,000 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	同一需給圏は概ね西脇市を中心に周辺市町に存する林地地域である。需要の中心は地縁者等にほぼ限定されるが、その需要は少ない。昨今の経済状況や交通利便性等を鑑み、新たに素地取得のうえ大規模な宅地分譲を意図する需要者は見込めない。中心となる価格帯については、不動産の個別性、取引事情により、需要の中心となる価格帯を見出すのは困難である。										
(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内の類似地域にある信頼性のある取引事例より求めた価格である。一方、宅地化の蓋然性が極めて低いことから控除法の適用を断念した。また、収益還元法も雑木が主体となっている現況から用材林としての価格はほとんど認められず、適用は断念した。従って、市場の特性を反映した実証的な比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討			③ 価変動形成要因の	〔一般的要因〕 少子高齢化、都心回帰の影響により宅地開発を目的とする林地の取引は少ない。						
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 84,000 円／10a				〔地域要因〕 周辺地域において近い将来宅地転換の蓋然性は低く、地価は下落傾向にある。						
	②変動率				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	年間 -1.2 %										

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
兵庫(林)－7 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	株式会社いそや不動産鑑定所
兵庫(林)－7	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井本 季伸
鑑定評価額	628,000 円		10a当たりの価格	82,000 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 4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 27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所在及び地番		丹波市氷上町清住字立身山 1 1 6 3 番				②地積 (㎡)		7,660		
	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 (檜、杉)	標高 2 5 0 m 南西向き約 2 5 度傾斜の杉、檜、松の用材林地地域	集材機	3m林道	J R 石生	清住	⑩地域の特性				
		150m			11.5km	0.5km	農村林地				
近隣地域	①範囲		東 300 m、西 200 m、南 200 m、北 300 m								
	②標準的規模等		規模 7,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形、方位・傾斜度 (南西) 向 25 °								
	③地域的特性	特記	特にない	道	3 m 林道	交通	J R 石生駅北西方 11.5km	法令	(都)地森計		
		事項		路		施設		規制			
	④地域要因の将来予測		今後も宅地化等の影響がほとんどない地域として現状を維持するものと考えられる。また、林道や搬出拠点の整備等の予定もなく林業経営には不向きな地域で、緩やかな価格下落が長期的に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		比準価格		82,000 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		同一需給圏は概ね丹波市及び周辺市町の農村林地地域一帯を範囲とする。主な需要者は地縁性を有する地元企業や地方自治体にはほぼ限定される。林業見直しの機運は一部であるものの、高齢化や山林環境の悪化、コスト高、木材価格の長期的低迷により林業経営は困難な状態である。近年頻発する自然災害への備えも林地価格を下げる要因となっている。取引では個別的な事情が介在している場合が多く、林地規模も様々で中心となる価格水準は見出しにくい状況である。									
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		控除法については、宅地化の蓋然性が極めて低いことから適用しない。また、収益還元法も木材価格の低迷等を背景とした林業の経営環境の悪化により収支が投資採算性に見合わないものとなっているため、現実性の観点から適用を断念した。従って、取引件数は少ないものの市場の実態を反映している取引事例を収集し求めた比準価格をもって鑑定評価額とした。なお、同一需給圏内には比較可能な標準地がないため、公示価格との検討は行えなかった。									
(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〕 環境荒廃や後継者不足、コスト高により林業経営が成り立たない状況が長期間続く。国産材を見直す動きが一部見られるが収益性は低い。							
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 83,000 円／10a			〔地域要因〕 市内の林業経営は衰退し、林地取引は低迷している。地域要因に大きな変動はなく、林地価格の下落は今後も継続するものと考えられる。							
	②変動率			〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							
	年間 -1.2 %										

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日 提出
兵庫(林)－ 8 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	株式会社東亜立地鑑定
兵庫(林)－8	兵庫県	第2分科会	氏名	不動産鑑定士 浅阪将生
鑑定評価額	8,750,000 円	10a当たりの価格	1,680,000 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 1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 30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	20.0 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	西宮市山口町中野字東山 8 1 1 番					②地積 (㎡)		5,206		
	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 3 7 0 m北西向き約 1 3 度の傾斜の雑木自然林地域	公道隣接 0m	4.5m市道	神戸電鉄有馬温泉 2.3km	中野 0.8km	「調区」 地森計 (その他) 宅造区域 砂防指定地 土砂災害警戒区域		⑩地域の特性 都市近郊林地		
近隣地域	(2) ①範囲	東 250 m、西 250 m、南 250 m、北 150 m									
	②標準的規模等	規模 5,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (北西) 向 13°									
	③地域的特性	特記事項	特にない。	道 路	4. 5 m市道	交通 施設	神戸電鉄有馬温泉駅北東 2.3km	法令 規制	「調区」 土砂災害警戒区域 地森計		
	④地域要因の将来予測	阪神高速道路北神戸線西宮山口南ランプと有馬温泉を直結する有馬山口線 (バイパス) が開通するも、開発素地として低調な林地の需要にほとんど変化はなく、今後も同様に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	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 1,680,000 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、西宮市郊外及び神戸市北区を中心として、周辺にゴルフ場等が見られる兵庫県南東部の林地地域全般と判定した。需要者は、公共事業に伴う公共団体等のほか、資材置場への転用や太陽光発電施設の設置を目的とした事業者等であるが、市場参加者は極めて少ない。木材生産を主目的として所有されることはほとんどなく、林地需要が増加する要素は認められない。取引は低調で、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、不動産の市場性に着目した実証的な価格であり、規範性の高い林地の取引事例を採用して試算した比準価格は十分に説得力がある。郊外の住宅需要が弱い上、造成工事費の上昇もあり、控除法による価格は実現性に乏しく、説得力に欠けるため、試算しなかった。よって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、対象不動産と類似性の高い適切な公示地等が存在しないため、規準価格は求められなかった。										
(8) 公示価格を規準とした価格を規準	☐ 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]						
(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〕 市内の林業生産活動は低調で林業に従事するものもほとんどいない。ヒノキを主体とした人工林率は県平均よりかなり低い。						
	■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 1,700,000 円／10a				〔地域要因〕 有馬山口線 (バイパス) が開通するも、開発素地としての林地の需要にほとんど変化はなく、地価は下落傾向。						
	②変動率				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	年間 -1.2 %										

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
兵庫(林)－9 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	株式会社地域分析研究所
兵庫(林)－9	兵庫県	兵庫第 5 分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基
鑑定評価額	229,000 円		10a当たりの価格	183,000 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 3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 27日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	16.0 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	加古川市志方町山中字上才ノ木 4 3 5 番 1 3					②地積 (㎡)		1,249			
	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 6 0 m前後約 2 0 度の南西傾斜の雑木の自然林地域		林内作業車 50m	4.5m道路	J R 宝殿 6.2km	山中 600m	「調区」地森計				
								⑩地域の特性	農村林地			
近隣地域	(2) ①範囲	東 300 m、西 400 m、南 20 m、北 300 m										
	②標準的規模等	規模 1,200 ㎡程度、形状 ほぼ整形、方位・傾斜度 (南西) 向 20°										
	③地域的特性	特記	特にない		道	4. 5 m道路		交通	J R 宝殿駅北西方 6.2km		法令	「調区」地森計
		事項			路			施設			規制	
	④地域要因の将来予測	当該地域は、おおむね雑木で占められている自然林で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現況を維持するものと予測する。また、地価水準は、下落傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	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		183,000 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、おおむね加古川市を中心に、周辺市町の林地地域まで広域にわたる。需要者の中心は、圏内に地縁性を有する者にほぼ限定される。いわゆるウッドショック現象も一時的な事象に留まっており、林業の中長期的な衰退傾向は変わらない。また、都市の外延的發展も見込みがたく、総じて林地への需要は低調である。市場での需要の中心となる価格帯は、取引件数も圧倒的に少なく、取引規模や事情、取引目的により様々なため見出しにくい状況にある。											
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	控除法は、公法上の規制等から宅地開発を想定することが非現実的であること、また、収益還元法は、雑木林地であるため立木の販売収入が十分に見込めないことから、それぞれ適用を断念した。さらに、同一需給圏内において当該基準地と類似性を有する標準地が存在しないため、地価公示価格からの規準も断念した。したがって、本件においては、取引事例との比較によって求められた比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を規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前年	①対象基準地の検討 ■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 185,000 円／10a			③ 変動状況要因の	〔一般的要因〕 わが国の林業は衰退傾向にある。また、いわゆるウッドショック現象も一時的な事象に留まっており、雑木林地に対する影響は限定的。							
	②変動率				〔地域要因〕 地域要因に変動はないが、依然として、下落傾向にある。							
	年間 -1.1 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 7日 提出
兵庫(林)－10 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	赤木不動産鑑定
兵庫(林)－10	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 赤木 啓二
鑑定評価額	1, 010, 000 円		10a当たりの価格	35, 200 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 3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 30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	宍粟市波賀町野尻字向山3 6 3 番1 2					②地積 (㎡)		28, 770		
	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、檜）	標高5 0 0 m約2 5度南向き傾斜の地域で杉、檜の用材林地地域	集材機 250m	4m市道	J R 播磨新宮 37km	野尻 650m	⑩地域の特性		林業本場林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 500 m、南 400 m、北 450 m									
	②標準的規模等	規模 30, 000 ㎡程度、 形状 ほぼ台形 、 方位・傾斜度（ 南 ） 向 25 °									
	③地域的特性	特記事項	特にない	道 路	南4 m市道	交通 施設	J R 播磨新宮駅北 37km	法令 規制	都計外地森計		
	④地域要因の将来予測	需要の低迷や高齢化の進行、後継者不足などから林業を取り巻く環境は依然厳しい。コスト低減への制度支援が進む一方、長期的に持続可能な財務構造への移行が急務となっている。									
(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		不整形 0. 0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 35, 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	同一需給圏は西播磨地域を中心に、但馬地域も含む兵庫県西部・北部の林地地域である。需要者は地元の林業従事者や砂防事業等を行う公共団体等。林業経営はサプライチェーン改革の遅れなどにより厳しい状況にあり、ウッドショックの収束に伴い国産材価格は下落傾向にある。市場での取引件数が少ない上、取引目的、規模等により様々で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	林業生産は伐出・流通コスト等の高騰もあり、経費率が高く投資採算が見合わないものとなっており、収益還元法の適用は断念した。又、宅地開発される可能性も低いことから控除法の適用も断念した。比準価格は、実際の取引市場における取引事例から試算したもので、林地取引の実態を反映した実証的な価格である。本件では比準価格を標準に、社会的・経済的な一般的要因を分析の上、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(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検討	①対象基準地の検討 ☒ 前年基準地 ☐ 新規 前年標準価格 35, 600 円／10a			③ 変動状況要因の	〔一般的要因〕 ウッドショック後輸入材と国産材の価格差は縮小しており、利用促進策もあって安定供給される国産材への移行が進んでいる。						
					〔地域要因〕 地域要因に特段の変動要因はない。						
	②変動率				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	年間 -1. 1 %										