

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
群馬(林)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	318,000 円	10 a 当たりの価格	63,000 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 6日	(6)路線価又は倍率	[令和 5年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	2.3 倍
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しな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	所在及び地番	高崎市倉渕町川浦字大萱 3 2 9 7 番 1				地積 (m ²)	5,041															
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制															
	用材林地	標高 6 5 0 m、北東約 2 0 度傾斜で、5 0 ~ 6 0 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	都計外(地森計) 地域の特性 山村奥地林地															
(2)近隣地域	範囲	東 500 m、西 500 m、南 300 m、北 500 m																				
	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°																				
	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 3.5 m林道	交通 施設 高崎駅 北西方 28.4km	法令 規制 都計外																	
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、今後も概ね現状の利用状況を維持しつつ、安定的に推移すると予測する。地価水準については林業経営の衰退とともに下落傾向はやや縮小しつつ推移と予測する。																					
(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	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	同一需給圏は群馬県西部から北西部の農林林地地域および山林奥地林地地域。需要者は林業を営む個人または法人である。林業経営の停滞や後継者不足等から用材林地の需要低迷は継続しており、需給動向は弱含みとなっている。土地取引は少なく、取引目的も多様であり、画地規模も様々である事から、中心的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	収益価格は収益事例や適切な利回りの把握が困難であるため適用しない。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は出来なかった。山林奥地林地地域で、市場性に着目し、実証性の高い比準価格が得られた。よって、比準価格を重視するとともに、国内産木材需要や林業経営の低迷等を勘案し、周辺市町村の林地の変動率等にも考慮して上記の通り鑑定評価額を決定した。																					
(8) 公示価格を規準とした価格	<table border="1"> <tr> <td>標準地番号</td> <td>時点修正</td> <td>標準化補正</td> <td>地域要因の比較</td> <td>個別的要因の比較</td> <td>対象基準地の規準価格 (円/m²)</td> <td>内訳 標準化補正 交通 自然 宅地化 行政 その他</td> <td>地域要因 自然 宅地化 行政 その他</td> </tr> <tr> <td>公示価格 円/m²</td> <td>[] 100</td> <td>100 []</td> <td>100 []</td> <td>[] 100</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳 標準化補正 交通 自然 宅地化 行政 その他	地域要因 自然 宅地化 行政 その他	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳 標準化補正 交通 自然 宅地化 行政 その他	地域要因 自然 宅地化 行政 その他														
公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100																		
(9) 対象基準地からの前年標準価格からの検討	対象基準地の検討	前年基準地 新規	前年標準価格 64,000 円/10a	変動率 年間 -1.6 %	<p>価格形成要因の</p> <ul style="list-style-type: none"> [一般的要因] 木材需要の落ち込み、後継者不足から林業経営は厳しさを増しており、林地需要は低迷している。 [地域要因] 集落地域から距離のある林地地域で、国内産木材需要の不振により林業経営環境は厳しく、地価は下落傾向で推移。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 																	

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	859,000 円	10 a 当たりの価格	116,000 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7日	(6)路線価 倍率種別	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/m ² 3.8倍
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番	桐生市新里町赤城山字大平858番				地積 (m ²)	7,408	
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	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		地域の特性 農村林地	
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 200 m、南 200 m、北 400 m						
	標準的規模等	規模 7,500 m ² 程度、形状 ほぼ整形 方位・傾斜度 (南) 向 3°						
	地域的特性	特記事項	特にない	道 3.5m林道	交通 新里駅 北方8.5km	法令 規制	(都)	
	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	116,000 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	秤量的検討が可能である できない							
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	標準化補正 交通自然宅地化行政その他	
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 交通自然宅地化行政その他	
(9)対象基準地の前年標準価格からの検討	対象基準地の検討		価格変動状況 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、概して土地需要は低迷しており、地価は下落傾向で推移している。			
	前年基準地	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	117,000 円/10a		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			
	変動率							
年間	-0.9 %							

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	319,000 円	10a 当たりの価格	62,000 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7日	(6)路線価 倍率種別	[令和5年1月]	円/m ²	
(2)実地調査日	令和5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						純

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番	沼田市利根町大原字栗生732番1				地積 (m ²)	5,147	
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	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度の雑木林と用材材の混在	林道隣接	5.5m市道	沼田 17.2km	大原 400m	地域の特性 農村林地	
(2)近隣地域	範囲	東 300 m、西 1,000 m、南 1,000 m、北 1,000 m						
	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°						
	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
	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	62,000 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、県内では小規模な零細林業者が多く、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62,000円/10a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、また控除方式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319,000円、10aあたり62,000円と決定した。							
(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							
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳 標準化補正 交通自然 宅地化行政 その他	
	公示価格	[] 円/m ²	100 []	100 []	[] 100		地域要因 交通自然 宅地化行政 その他	
(9)対象基準地の前年標準価格からの検討	対象基準地の検討		価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]	世界情勢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。			
	前年基準地	新規		[地域要因]	近隣地域の地域要因の変動は特に無い。			
	前年標準価格	63,000 円/10a		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			
	変動率							
年間	-1.6 %							

鑑定評価書 (令和 5 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	461,000 円	10 a 当たりの価格	131,000 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 10日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 5年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	6.1 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	所在及び地番	吾妻郡長野原町大字心桑字新田原 7 3 5 番 2 5 6				地積 (m ²)	3,522																
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制 (都) (地森計)																
	雑木林地	標高 9 4 0 m、北西、東約 1 5 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	地域の特性 農村林地																
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 500 m、北 100 m																					
	標準的規模等	規模 3,500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形 方位・傾斜度 (北西) 向 15°																					
	地域的特性	特記事項	農地に続く自然雑木林地	道 2.2 m林道	交通 羽根尾駅 南方 6.5km	施設	法令 (都) 規制																
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	ない																	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	131,000 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依然として、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	<table border="1"> <tr> <td>標準地番号</td> <td>時点修正</td> <td>標準化補正</td> <td>地域要因の比較</td> <td>個別的要因の比較</td> <td>対象基準地の規準価格 (円/m²)</td> <td>内訳</td> <td>交通自然宅地化行政その他</td> </tr> <tr> <td>公示価格 円/m²</td> <td>[] / 100</td> <td>100 []</td> <td>100 []</td> <td>[] / 100</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>							標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳	交通自然宅地化行政その他	公示価格 円/m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳	交通自然宅地化行政その他															
公示価格 円/m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100																			
(9) 対象基準地からの前年	対象基準地の検討	前年基準地 新規	前年標準価格 132,000 円/10a	変動率 年間 -0.8 %	価格形成要因の	<ul style="list-style-type: none"> [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。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 																	

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	4,560,000 円	10 a 当たりの価格	160,000 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 10 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年 1 月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 15 日	(5)価格の種類	正常価格		5.0 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

(1)基準地	所在及び地番	前橋市富士見町市之木場字新吉原 5 1 6 番 1				地積 (m ²)	28,481																
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制 (都) (地森計)																
	用材林地	標高約 4 1 0 m、北西向 1 5 ~ 2 0 度の用材林と雑木の混在林地	集材機	4.5m市道	前橋 14.2km	山口 900m	地域の特性 都市近郊林地																
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 500 m																					
	標準的規模等	規模 28,000 m ² 程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (北西) 向 18°																					
	地域的特性	特記事項 杉を中心とした用材林地。	道 路	4.5 m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																	
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。ウッドショック等による影響もあって営林需要は従来と比較すると持ち直しつつあったが、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	160,000 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持ち直しつつあったが、先行きについて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	<table border="1"> <tr> <td>標準地番号</td> <td>時点修正</td> <td>標準化補正</td> <td>地域要因の比較</td> <td>個別的要因の比較</td> <td>対象基準地の規準価格 (円/m²)</td> <td>内訳 標準化補正 交通 自然 宅地化 行政 その他</td> <td>地域要因 交通 自然 宅地化 行政 その他</td> </tr> <tr> <td>公示価格 円/m²</td> <td>[] 100</td> <td>100 []</td> <td>100 []</td> <td>[] 100</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>							標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	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			
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	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) 対象基準地からの前年標準価格からの前年	対象基準地の検討	前年基準地 新規	前年標準価格 163,000 円/10a	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ったが、先行きは依然として不透明である。	[地域要因] 標高約 4 1 0 m、北西向 1 5 ~ 2 0 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。	[個別的要因] 特筆すべき個別的要因の変動はない。																
	変動率	年間 -1.8 %																					

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社
群馬(林)-6	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓
鑑定評価額	367,000 円	10 a 当たりの価格	57,000 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 10 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ² 1.8 倍
(2) 実地調査日	令和 5 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	所在及び地番	みどり市大間々町小平甲 8 3 9 番外				地積 (m ²)	6,436															
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制 (都) (その他) 土砂災害警戒区域															
	用材林地	標高 300 m、南東傾斜約 28 度の人工林を中心とする林地地域	林道隣接	6m林道	大間々 6.5km	小平 1km	地域の特性 農村林地															
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 400 m、南 0 m、北 400 m																				
	標準的規模等	規模 5,000 m ² 程度、形状 ほぼ整形 方位・傾斜度 (南) 向 28°																				
	地域的特性	特記事項 特にない	道路 6.0 m林道	交通施設 大間々駅 北東方 6.5km	法令規制 (都) 土砂災害警戒区域																	
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、特段の変動要因は認められないため、当面は現環境のまま推移すると予測される。																					
(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	57,000 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一円で、特に東毛、中毛地区との代替性が強い。需要者は県内において林業経営を営む個人や法人が中心とみられる。林業就業者の減少や後継者不足等により、林業経営の長期的低迷が続いている。ウッドショックにより国産材価格にも上昇がみられたが、昨今では需要減速により従来水準に戻りつつある。林地に係る取引が少ない上、取引価格も一定していないので、市場での中心となる価格を把握することは困難である。																					
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	控除法及び収益還元法は、開発可能性が低いことや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などから、いずれも適用を断念した。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。従って、林地市場の不安定要素などを考慮のうえ、規範性の高い比準価格を標準とし、更に周辺市町村の林地基準地価格等との均衡にも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	<table border="1"> <tr> <td>標準地番号</td> <td>時点修正</td> <td>標準化補正</td> <td>地域要因の比較</td> <td>個別的要因の比較</td> <td>対象基準地の規準価格 (円/m²)</td> <td>内訳 標準化補正 交通自然 宅地化 行政 その他</td> <td>地域要因 交通自然 宅地化 行政 その他</td> </tr> <tr> <td>公示価格 円/m²</td> <td>[] 100</td> <td>100 []</td> <td>100 []</td> <td>[] 100</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	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			
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	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																		
<p>評量的検討が可能である できない</p>																						
(9) 対象基準地からの前年	対象基準地の検討																					
	前年基準地 新規	価格形成要因の	[一般的要因]	ウッドショックにより国産材価格にも上昇がみられたが、昨今では国内外での需要減速により、木材価格は従来水準に戻りつつある。																		
	前年標準価格 58,000 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認められない。																		
変動率 年間 -1.7 %		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。																			