

この事業は、財団法人全国市町村振興協会の助成を受けて、実施したものです。

土地に関する調査研究

—山林の評価について—

平成22年3月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

固定資産税は、市町村財政における基幹税目として重要な役割を果たしてきております。そして、近年、課税情報の公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心は、ますます高まっております。

当評価センターは、昭和53年5月設立以来、固定資産税に関する調査研究、地方団体職員に対する研修、情報の収集・提供等の業務を行ってまいりました。

調査研究事業では、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに学識経験者、地方団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行っておりますが、本年度は4つの調査研究委員会において固定資産税制度、固定資産評価制度等に関して、専門的な調査研究を行って参りました。

固定資産税における価格は、「適正な時価」でなければならないことは申すまでもありませんが、この適正な時価とは、正常な条件の下に成立する取引価格、すなわち客観的な交換価値であると一般的に解されております。

近年の林業経営を取り巻く厳しい状況もあり、山林の売買実例は数も少なく、その価格水準をそのまま「正常な条件の下に成立する取引価格」と見なし得ない場合も多いと思われまふ。そもそも、山林に関する競争市場というものが存在しにくいと思われる社会経済情勢の中で、山林にかかる固定資産税の評価をどのように考えて行くべきかは、目立たないようでは実は固定資産評価制度上の大きな課題であると考えます。

土地に関する調査研究委員会においては、今年度と来年度にわたり、「山林の評価」について、その課題を検証し、制度面の改善策等について検討を行うこととし、ここに今年度の研究報告書を公表いたします。この機会に熱心にご研究、ご審議いただいた委員の方々に対し、心から感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそつて、事業内容の充実を図るとともに、地方団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方団体をはじめ関係団体の皆様のなご一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成22年3月

財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 堤 新 二 郎

平成21年度 土地に関する調査研究委員会委員名簿

委員長	片桐	久雄	(財)農政調査委員会理事
委員	井出	多加子	成蹊大学経済学部教授
	木村	收	大阪市立大学都市研究プラザ特別研究員
	前川	俊一	明海大学不動産学部教授
	泉	達夫	元(社)日本不動産鑑定協会理事、新中央鑑定代表
	脇坂	重之	(財)日本不動産研究所システム評価部長
	稲葉	勝巳	(財)日本不動産研究所システム評価部次長
	安井	誠悦	秋田市財政部資産税課土地担当副参事
	西澤	秀明	前橋市財務部資産税課長
	山下	太郎	神戸市行財政局主税部固定資産税課長

(順不同、敬称略)
(平成22年3月現在)

平成21年度土地に関する調査研究委員会審議経過

- 第1回委員会 [平成21年6月1日 (月)]
 - 議題 (1) 委員長の指名
 - (2) 平成21年度調査研究項目について
 - (3) 山林評価の現状と課題
 - ア 固定資産税における山林評価の概要について
 - イ 固定資産税における一般山林に係る評価手法の開発
 - ウ 不動産鑑定評価における山林評価の取扱い
 - エ 審議スケジュール案
 - (4) その他

- 第2回委員会 [平成21年10月23日 (金)]
 - 議題 (1) 山林の市場の実態調査結果について
 - (2) 山林に係る評価手法の開発について
 - (3) その他

- 第3回委員会 [平成22年1月26日 (火)]
 - 議題 (1) 山林素地及び山元立木価格の現状について
 - (2) 山林に係る評価手法の開発について
 - (3) その他

- 第4回委員会 [平成22年3月9日 (火)]
 - 議題 (1) 第3回土地研を受けての検討事項と対応について
 - (2) 平成21年度土地に関する調査研究委員会報告書 (案) について
 - (3) その他

目 次

I	調査研究の目的	1
II	固定資産税における山林評価の現状と課題等	2
1	山林経営を取り巻く状況	2
2	固定資産税における山林評価の概要	9
3	不動産鑑定評価等における山林評価の取り扱い	13
4	固定資産税における山林評価の課題	17
III	山林市場の実態調査結果概要	19
1	調査の概要	19
2	売買実例の結果分析（全体）	21
3	モデル地区における実態調査結果の検証	38
4	「3 モデル地区における実態調査結果の検証」を 踏まえたケース1の抽出要件の見直しについて	44
IV	固定資産税における山林に係る評価手法の開発	45
1	新たな評価手法の提案	45
2	新たな評価手法の試算	46
3	課題	47
V	まとめ	51

<参考資料>

<参考資料-1>	「基準山林価格調査報告書」	55
<参考資料-2>	「標準山林評定表」	59
<参考資料-3>	「土地価格比準表（旧国土庁監修）」	59
<参考資料-4>	「固定資産評価基準（抜粋）」	60

I 調査研究の目的

山林の評価について、固定資産評価基準（以下、「評価基準」という。）では、山林として利用する場合における山林の売買実例価額を基に評価額を求めることとされているが、現実には山林の売買実例は少なく、また、山林に関する公的な指標がないことから、各市町村においても山林の適正な時価を把握することが困難な状況になっている。

そのため、市町村からは、一般山林の固定資産税評価額の基となる正常売買価格を算出するために、鑑定評価手法を活用した新たな指標の開発ができないかといった意見も寄せられている。

また、介在山林については、その対象となる範囲を特定することが困難であるといった意見も寄せられている。

このような状況を踏まえ、山林市場の実態調査を行い、現行の山林の評価について検証するとともに、固定資産税における山林に係る新たな評価手法の開発について検討を行うこととした。

II 固定資産税における山林評価の現状と課題等

1 山林経営を取り巻く状況

(1) 国内の森林関係基本指標

林野庁の平成21年度「森林・林業白書」による国内の森林関係基本指標は下表のとおりである。森林面積については、国土面積の約3分の2を占めており、昭和55年以降大きな変化は見られない(④)。

一方、林業経営を取り巻く環境について、平成19年度の林業の生産額は4,774億円であり、昭和55年度比で約58%(①)となっている。また、平成19年度の就業者総数は5万人であり、昭和55年度比で約26%(②)となっている。

【森林関係基本指標】

項	目	単位	昭和55年	平成2	7	12	15	16	17	18	19
①	国内総生産	億円	2,409,692	4,401,248	4,969,222	5,029,899	4,902,940	4,983,284	5,017,344	5,073,648	5,158,048
	林業	〃	8,260	6,612	6,958	8,865	5,767	5,265	4,464	4,775	4,774
	林業/総生産	%	0.34	0.15	0.14	0.18	0.12	0.11	0.09	0.09	0.09
②	就業者総数	万人	5,536	6,249	6,457	6,446	6,316	6,329	6,356	6,382	6,412
	林業	〃	19	11	9	7	6	6	6	6	5
	林業/総就業者	%	0.34	0.18	0.14	0.11	0.09	0.09	0.09	0.09	0.08
③	国土面積	万ha	3,777	3,777	3,778	3,779	3,779	3,779	3,779	3,779	3,779
	④ 森林面積	〃	2,528	2,521	2,515	2,515	2,512	2,512	2,512	2,512	2,510
	森林/国土	%	67.8	67.6	67.5	67.5	67.4	67.4	67.4	67.4	67.3
⑤	保安林面積	万ha	732	830	857	893	1,019	1,133	1,165	1,176	1,188
	保安林/森林	%	29.0	32.9	34.1	35.5	40.6	45.1	46.4	46.8	47.3
⑥	森林蓄積	億m ³	25	31	35	35	40	40	40	40	44
⑦	木材(用材)需要(供給)量	万m ³	10,896	11,116	11,192	9,926	8,719	8,980	8,586	8,679	8,236
	国内生産量	〃	3,456	2,937	2,292	1,802	1,616	1,656	1,718	1,762	1,863
	輸入量	〃	7,441	8,179	8,901	8,124	7,104	7,325	6,868	6,917	6,374
	木材(用材)自給率	%	31.7	26.4	20.5	18.2	18.5	18.4	20.0	20.3	22.6
⑧	新設住宅着工戸数	万戸	127	171	147	123	116	119	124	129	106
	木造率	%	59.2	42.6	45.3	45.2	45.1	45.5	43.9	43.3	47.6

資料：①内閣府「国民経済計算」、②総務省「労働力調査」、③国土交通省「全国都道府県市区町村別面積調」、

④⑤⑥林野庁業務資料、⑦林野庁「木材需給表」、⑧国土交通省「建築着工統計」

注1：国土面積には北方四島の面積が含まれる。森林面積には北方四島の面積は含めていない。

2：森林/国土の割合における国土面積には、北方四島を含めていない。

3：保安林面積は、実面積の数値。

4：木材(用材)需要(供給)量、国内生産量及び輸入量は、丸太換算の数値。

出典：林野庁「平成21年度 森林・林業白書」

(2) 森林面積の内訳

林野庁の平成19年度「森林資源現況調査」による森林面積の内訳は下表のとおりである。国内における全森林のうち、私有林の占める割合は約58%であり、私有林のうち、約49%が森林の育成施業を行っている育成林である。

【国内の区分別森林面積】

区 分		a 総 数		b 育成林		c 天然生林		d その他 (注)		
		a1 面積	a2 割合 a2/a1総数	b1 面積	b2 割合 b1/a1	c1 面積	c2 割合 c1/a1	d1 面積	d2 割合 d1/a1	
面 積	総 数	2,510	100.0%	1,127	44.9%	1,246	49.6%	137	5.5%	
	民 有 林	計	1,741	69.4%	844	48.5%	824	47.3%	74	4.3%
		公 有 林	283	11.3%	138	48.8%	132	46.6%	13	4.6%
		私 有 林	1,453	57.9%	706	48.6%	693	47.7%	60	4.1%
	国 有 林	計	769	30.6%	284	36.9%	422	54.9%	63	8.2%
		林野庁所管	762	30.4%	283	37.1%	418	54.9%	62	8.1%
		他省庁所管	6	0.2%	1	16.7%	4	66.7%	1	16.7%

出典:林野庁「森林資源現況調査(平成19年度)」

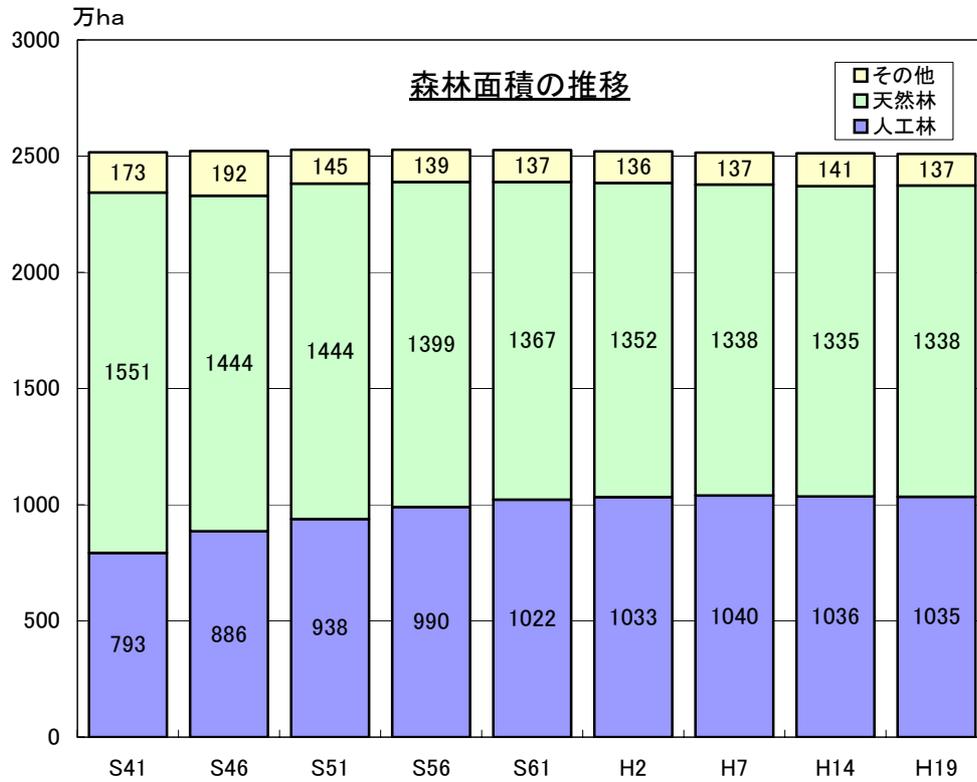
(注)その他:伐採跡地、未立木地、竹林

【用語の意味】

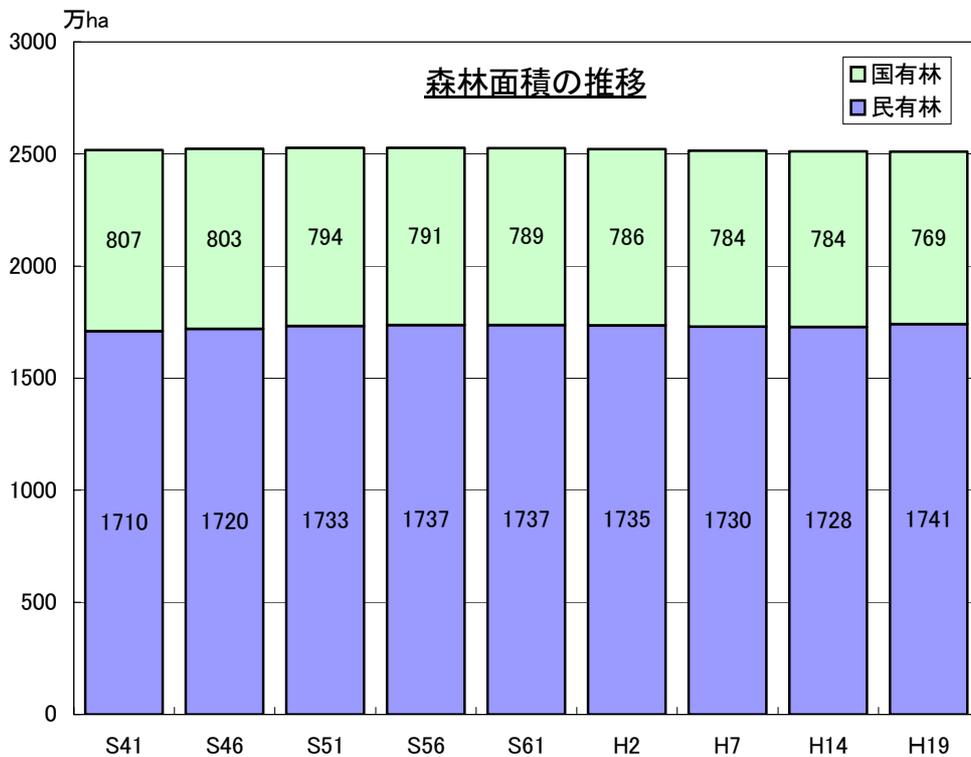
- 育成林
人為によって保育・管理がされている森林をいい、育成単層林と育成複層林からなる。
- 天然生林
天然林のうち、育成単層林及び育成複層林以外で、主として天然力を活用することにより成立させ維持する施業が実施されている森林。
- 人工林
植栽又は人工下種により生立した林分で、植栽樹種又は人工下種の対象樹種の割合が50%以上を占めるものをいう。
- 天然林
立木地のうち、人工林以外の森林をいう。

また、同調査による、天然林、人工林の割合の過去の推移を見ると、昭和61年度までは徐々に森林施業が進み、人工林の面積が増加しているが、昭和61年度以降はほぼ横這いで推移している。加えて全体の森林面積に占める国有林及び私有林の割合もほぼ変化が見られない。

【国内の区分別森林面積の推移】



出典：林野庁「森林資源現況調査（平成19年度）」



出典：林野庁「森林資源現況調査（平成19年度）」

(3) 林業所得の状況

農林水産省の平成19年度「林業経営統計調査」による林家1戸当たりの林業所得の内訳は下表のとおりである。林業所得は、平成18年度に中国の木材需要の拡大等により、一時回復した以外は、全般的に減少傾向にある。

【林家1戸当たりの林業所得】

(単位：千円、m³)

	平成15年度	16年度	17年度	18年度	19年度
林業粗収益	2,751	2,497	2,396	2,603	1,904
素材生産	2,002	1,786	1,667	1,635	1,246
立木販売	384	300	266	409	275
その他	365	412	464	559	383
林業経営費	2,235	2,081	2,109	2,125	1,613
請負わせ料金	645	613	707	626	539
雇用労賃	428	379	339	345	270
原木費	245	230	248	308	125
その他	917	859	815	846	679
林業所得	516	417	287	478	291
伐採材積	167	165	199	154	125

資料：農林水産省「林業経営統計調査」

出典：林野庁「平成21年度 森林・林業白書」

(4) 山林素地及び山元立木価格の現状

(財) 日本不動産研究所が定期的に発行している「山林素地及び山元立木価格調(2009.3)」を基に山林素地価格及び山元立木価格の現状を見ていくことにする。

ア 山林素地価格の概要

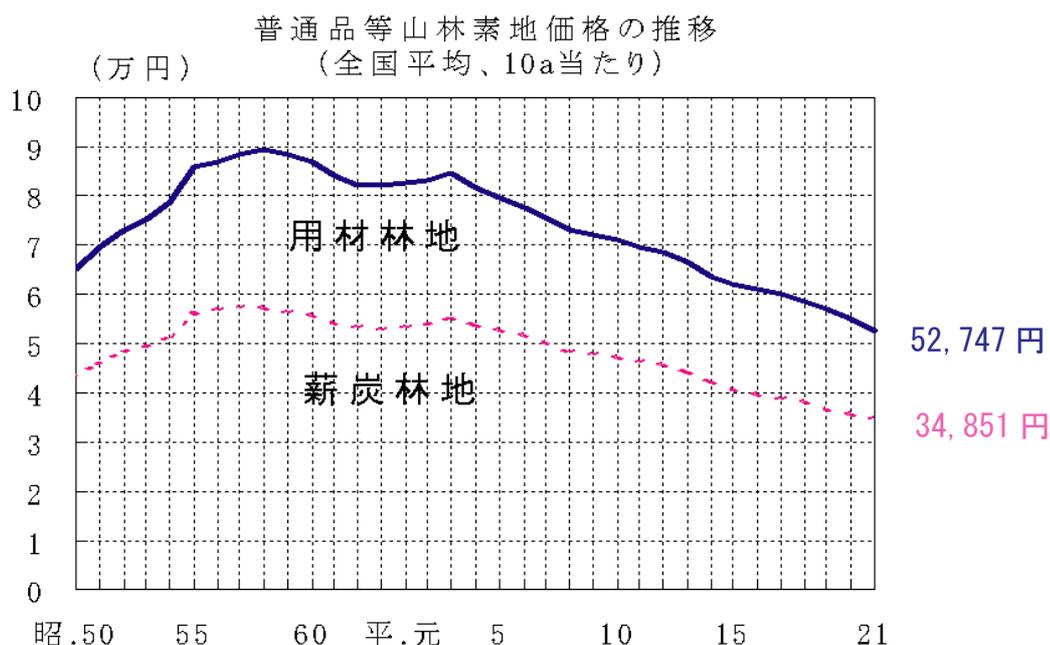
全国平均(北海道及び沖縄県を除く、以下、同じ)の普通品等10a当たり山林素地価格は用材林地52,747円、薪炭林地が34,851円で前年に比べ用材林地は4.3%、薪炭林地は2.7%、それぞれ低下している。これは、最近になって山林管理への関心が散見されるものの、林業経営の収益性が低迷していることによるものと考えられる。

地区別平均山林素地価格(普通品等・10a当たり)

地区別	用材林地			薪炭林地		
	平成21年	平成20年	対前年 変動率	平成21年	平成20年	対前年 変動率
		円	%		円	%
東北	56,097	58,760	(-) 4.5	40,367	41,253	(-) 2.1
関東	104,057	106,894	(-) 2.7	65,044	66,935	(-) 2.8
北陸	59,376	62,964	(-) 5.7	34,618	35,422	(-) 2.3
東山	57,851	60,043	(-) 3.7	41,345	41,868	(-) 1.2
東海	44,423	47,117	(-) 5.7	28,575	29,101	(-) 1.8
近畿	40,012	41,293	(-) 3.1	23,611	24,076	(-) 1.9
中国	42,608	43,927	(-) 3.0	29,627	30,254	(-) 2.1
四国	28,545	29,963	(-) 4.7	20,222	21,374	(-) 5.4
九州	56,452	59,747	(-) 5.5	35,307	36,958	(-) 4.5
全国	52,747	55,118	(-) 4.3	34,851	35,834	(-) 2.7

注：北海道・千葉・東京・神奈川・大阪・奈良(薪炭林地)・香川及び沖縄の各都道府県を含まない。

林地の価格は、平成4年以降18年連続低下で、昭和48年（用材林地価格は47,617円、薪炭林地価格は32,474円）の価格に近い水準まで低下している。用材林地が下落した主な理由は、①木材価格が下落した、②建築用材の需用が減少した、③買い手がない、④林業経営の先行き不安、などである。

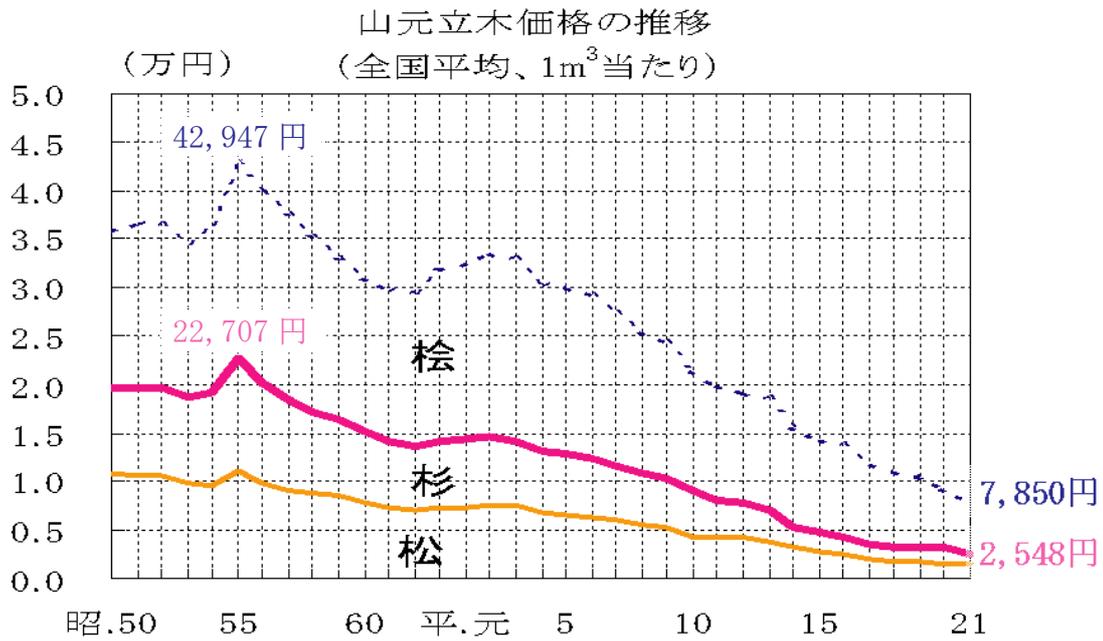


イ 山元立木価格の概要

全国平均の利用材積1m³当たり山元立木価格は、杉が2,548円、桧が7,850円、松が1,466円で、それぞれ前年に比べ19.5%、16.8%、10.5%低下している。山元立木価格が下落した主な理由は、世界的な経済不況の影響により昨年秋季から住宅着工戸数が激減したことに伴い、木材需要が急速に減少し素材価格が下落したことによる。

山元立木価格 = 最寄木材市場渡し素材価格 - 生産諸経費等

- ※1 最寄木材市場渡し素材価格及び生産諸経費等は、実際に取引される価格及び諸経費等の中値をいう。
- ※2 生産諸経費等は、伐木費・造材費・運搬費・金利・その他素材生産に要した経費・伐木利潤の合計額をいう。

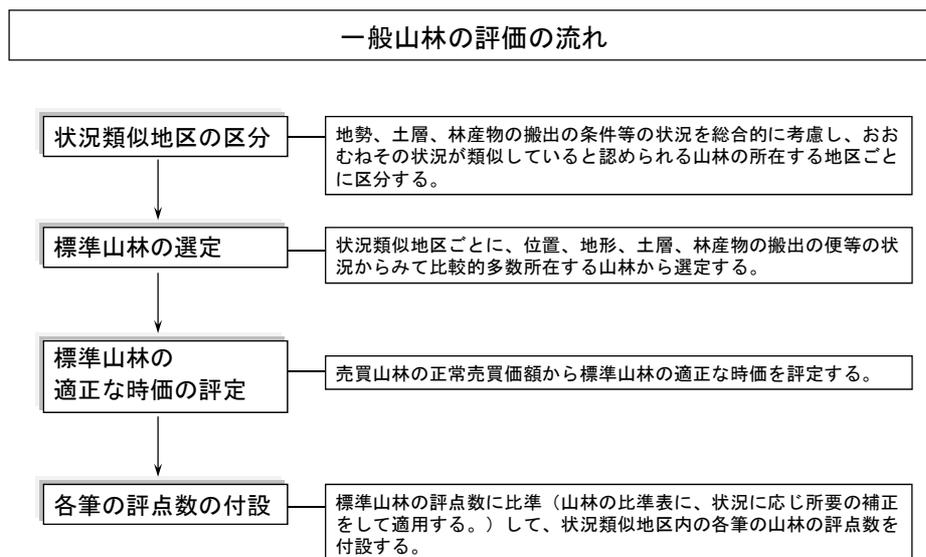


以上のように、木材価格の長期低迷に加え、近年の底割れ状態から、山元立木価格は、歴史的な低価格となり、林業経営は、損益分岐点から操業停止点に直面している。また、立木価格の低迷により、山林素地価格も下落が続いている。

2 固定資産税における山林評価の概要

(1) 一般山林の評価方法

一般山林の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の山林の価額を求める方法によるもので以下のように行うこととされている。



ア 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、山林の価格を構成する要素のうち各筆の山林に固有のとみられる搬出地点との標高差等山林の比準表で考慮される要素以外のものによって区分するものであり、主として次に掲げる地勢、土層、林産物の搬出の便等によって区分する。

(ア) 地勢

- ・ 山脈の走向
- ・ 河川の状況
- ・ 標高
- ・ 傾斜方向
- ・ 傾斜角度

- (イ) 土層
 - ・ 土層の厚さ
 - ・ 不良土層の存在
- (ウ) 林産物の搬出条件
 - ・ 支線道路
 - ・ 幹線道路
- (エ) その他の要素
 - ・ 経営立地条件
 - ・ 災害条件
 - ・ 樹種
 - ・ 利用上の制限

イ 標準山林の選定

標準山林は、状況類似地区ごとに、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況から見て比較的多数所在する山林のうちから、一の山林を選定する。

標準山林は、状況類似地区内の山林のうち次に掲げる状況からみて、最も標準的な山林から選定するが、当該状況類似地区の中央部に位置し、状況類似地区内で一番多い林相を示す山林のうちから選定されることが多い。

- (ア) 状況類似地区内で、傾斜角度、斜面の型が標準的なもの
- (イ) 状況類似地区内で、表土や全土層の厚さが中庸なもの
- (ウ) 状況類似地区内で、林産物の小出し条件が標準的なもの、すなわち山林の中央部とその搬出地点との標高差が中庸なもの
- (エ) 状況類似地区内で、支線道路までの距離が中庸なもの
- (オ) 状況類似地区内で、幹線道路までの距離が中庸なもの

ウ 標準山林の評点数の付設

標準山林の評点数は、山林の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して正常売買価格を求め、当該売買山林の正常売買価格から標準山林の適正な時価を評定する。この場合において、基準山林との評価の均衡及び標準山林相互間の評価の均衡を総合的に考慮する。

エ 各筆の山林の評点数の付設

各筆の山林の評点数は、標準山林の単位地積当たり評点数に評価基準別表第7の1で定める「山林の比準表」により求めた各筆の山林の比準割合を乗じ、これに各筆の山林の地積を乗じて付設する。この場合において、市町村長は、山林の状況に応じ、必要があるときは、「山林の比準表」について所要の補正をして、又は新たに評価基準の「山林の比準表」の作成の例によって特定の山林に適合する比準表を作成して、これを適用することができることとされている。

(参考)

【別表第7の1 山林の比準表】

各筆の山林の比準割合は、次の算式によって求めるものとする。この場合において、岩石地、崩壊地等を含む山林については、その実情に応じ、当該比準割合を補正するものとする。

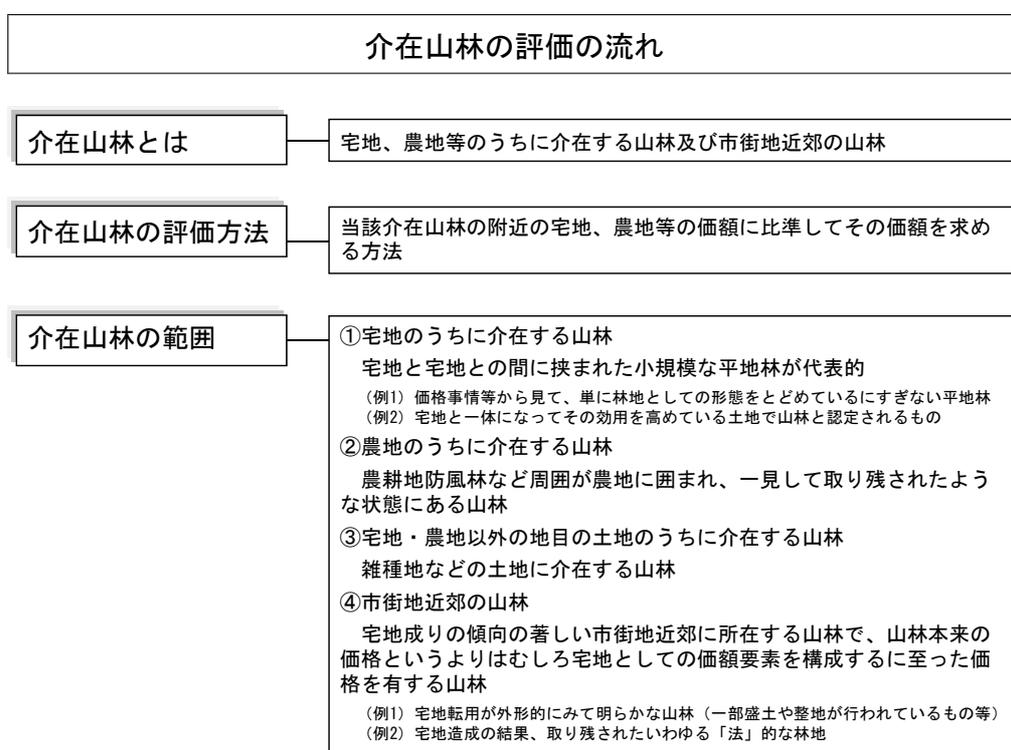
山林の比準割合の求め方

$$\text{比準割合} = \left(\frac{\text{比準山林の中央部とその搬出地点との標高差} - \text{標準山林の中央部とその搬出地点との標高差}}{\text{標準山林の中央部とその搬出地点との標高差}} \right) \times \text{比準割合} \pm \text{比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正}$$

「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」-「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」 (メートル)	50未満	50以上100未満	100以上150未満	150以上200未満	200以上250未満	250以上300未満	300以上350未満	350以上400未満	400以上450未満	450以上500未満	500以上550未満	550以上600未満	600以上650未満	650以上700未満	700以上750未満	750以上800未満	800以上	(備考) 搬出地点は、林産物が通常搬出される支線道路(支線道路がなく直接幹線道路に搬出されるときは幹線道路)の地点によるものとする。
比準割合	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70	0.65	0.60	0.55	0.50	0.45	0.40	0.35	0.30	0.25	0.20	
「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」-「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」 (メートル)	-50未満	-50以上-100未満	-100以上-150未満	-150以上-200未満	-200以上-250未満	-250以上-300未満	-300以上-350未満	-350以上-400未満	-400以上-450未満	-450以上-500未満	-500以上-550未満	-550以上-600未満	-600以上-650未満	-650以上-700未満	-700以上-750未満	-750以上-800未満	-800以上	
比準割合	1.00	1.05	1.11	1.18	1.25	1.33	1.43	1.54	1.67	1.82	2.00	2.22	2.50	2.86	3.33	4.00	5.00	
比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正	(1) 比準山林の支線道路(幹線道路以外の道路で中馬車又はその通行できる道路並びに管流路をいう。)の距離が、標準山林の支線道路の路線より ア 長い場合は、距離の差が1キロメートルをこえるごとに0.02を減じ イ 短かい場合は、距離の差が1キロメートルをこえるごとに0.02を加える。 (2) 比準山林の幹線道路(幅員2.5メートル以上の自動車道、森林鉄道、固定施設としての軌道及び筏流路をいう。)の距離が標準山林の幹線道路の距離より ア 長い場合は、距離の差が4キロメートルをこえるごとに0.02を減じ イ 短かい場合は、距離の差が4キロメートルをこえるごとに0.02を加える。												(備考) 支線道路の距離は、当該山林の搬出地点から幹線道路(幹線道路がないときは、林産物の主要集荷地)までの距離によるものとする。 幹線道路の距離は、当該山林の林産物が通常搬出される幹線道路の地点から林産物の主要集荷地までの距離によるものとする。					

(2) 介在山林の評価方法

宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、一般山林の評価方法によって評価することが適当でないと認められるものについては、当該山林の附近の宅地、農地等の価額に比準してその価額を求めるとされている。



3 不動産鑑定評価等における山林評価の取り扱い

(1) 不動産鑑定評価基準

ア 林地地域とは

不動産鑑定評価基準では、林地地域を「林業生産活動のうち木竹又は特用林産物の生育の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域をいう。」と規定されている。(総論第2章第1節)

イ 林地の価格形成要因

不動産鑑定評価基準では、林地の価格形成要因のうち、地域要因は次のように例示されている。(総論第3章第2節)

- (ア) 日照、温度、湿度、風雨等の気象の状態
- (イ) 標高、地勢等の状態
- (ウ) 土壌及び土層の状態
- (エ) 林道等の整備の状態
- (オ) 労働力確保の難易
- (カ) 行政上の助成及び規制の程度

また、林地の価格形成要因のうち、個別的要因は次のように例示されている。(総論第3章第3節)

- (ア) 日照、乾湿、雨量等の状態
- (イ) 標高、地勢等の状態
- (ウ) 土壌及び土層の状態
- (エ) 木材の搬出、運搬等の難易
- (オ) 管理の難易
- (カ) 公法上及び私法上の規制、制約等

ウ 林地の評価方法

不動産鑑定評価基準では、林地の評価方法について「公共事業の用に供する土地の取得等林地を林地以外のものとするための取引に当たって、当該取引に係る林地の鑑定評価を求められる場合がある。この場合における林地の鑑定評価額は、比準価格を標準とし、収益価格を参考として決定するものとする。再調達原価が把握できる場合には、積算価格をも関連づけて決定すべきである。なお、公共事業の用に供する土地の取得に当たっては、土地の取得により通常

生ずる損失の補償として立木補償等が別途行われる場合があることに留意すべきである。」と規定されている。(各論第1章第1節)

つまり、不動産鑑定評価基準では、林地の転用を前提とする評価手法について言及しており、林地を林地のまま評価する手法については記載がない。

(2) 不動産の鑑定評価に関する法律

不動産の鑑定評価に関する法律第2条(定義)では、「「不動産の鑑定評価」とは、不動産(土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。以下同じ。)の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいう。」と規定されており、山林における立木は、不動産の鑑定評価の対象として、規定されていない。

また、同法第52条(農地等に関する適用除外)では、農地、採草放牧地又は森林の取引価格(農地、採草放牧地及び森林以外のものとするための取引に係るものを除く。)を評価する場合は、不動産の鑑定評価に関する法律にいう不動産の鑑定評価に該当しないものとされている。

この理由としては、「逐条解説 不動産鑑定評価法(編集:不動産鑑定法令研究所/発行:株式会社ぎょうせい)」において、「森林を本法の適用除外としたのは、森林については、森林法の規制が行われていること、通常その取引は土地と立木が一体として行われ、しかもその取引価格に占める立木の比重が高く、森林の価格は、その土地の価格よりも主として立木の価格によって決定されているため、その評価方法はきわめて特殊であり、一般の鑑定評価とは著しく異なること等の理由による」とされている。

(3) 地価公示、地価調査における林地評価

地価公示は、国が主体となって原則として都市計画区域を対象としているのに対して、地価調査は都道府県が主体となって全国を対象として行われている。

したがって、地価公示と地価調査の評価方法は全く同じではなく、林地評価においても地区区分、評価手法などにおいて異なる点が認められる。

①地価公示及び地価調査における林地地区区分

地価公示 (国土交通省)	市街化調整 区域内の現 況林地	A地域 ：市街化区域の外周部に近接し、林地からその他用途への転用の土地利用が多く見られる地域 B地域 ：市街化調整区域のA地域に属さない地域で、林地からその他用途への転用の土地利用が少ない地域 (地域区分は非公開)
地価調査 (都道府県)	現況林地	都市近郊林地 ：市街地的形態をしている地域の近郊にある地域内の林地 農村林地 ：農村集落の周辺に位置する里林地に属する林地 林業本場林地 ：林業の中心にある地域又は地方の有名林業地 山村奥地林地 ：交通機関から判断して最も不便な山村奥地に属する地域内の林地

②地価公示における林地評価手法

<評価条件>

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

<評価手法>

取引事例比較法	実際の林地の取引事例を比較した価格
控除法	転換後・造成後の更地を想定した価格から造成工事費や販売費などを控除した価格
収益還元法	林地としての収益価格に宅地への転換可能性による価値の増分を加算した価格

※ 開発の影響を受けていない林地の場合は取引事例比較法のみ採用

③地価調査における林地評価手法

<評価条件>

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

<評価手法>

取引事例比較法	実際の林地の取引事例を比較した価格
収益還元法(A式)	林地としての収益価格(林業経営を前提)
収益還元法(B式)	林地としての収益価格(A式)に宅地への転換可能性による価値の増分を加算した価格

※ 林業経営が成り立たない場合は収益還元法(A式)の適用はできない

④地価調査における収益還元法（A式）

地価調査における収益還元法（A式）は、林業経営を前提とした収益性を判定する手法である。

具体的には以下のとおり、収入から支出を控除した額を還元利回りで還元して、管理費資本額を控除して収益価格を求める手法である。

a. 収入（主伐収入 間伐の後価収入）

森林の育成状況から判断される適木を標準伐採において伐採した時の収入
材木の標準伐期に至る間に数回行った間伐により得た収入の標準伐採時点における後価

b. 支出（造林費の後価）

投下された造林費（地ならし費、苗木代、植付費、補植費、下刈費等）の標準伐採時点における後価

c. 還元利回り

標準的な林業利率と適木の標準伐期齢より計算

d. 収益還元した価格 $(a - b) / c$

e. 管理費資本額

毎年の平均的な管理費（地代、森林見回り費、火災保険料、固定資産税、雑費等）を生む資本額

f. 収益価格 $(d - e)$

4 固定資産税における山林評価の課題

山林については、売買実例価額を基に評価額を求めることとなっているが、現実には山林の売買実例は少なく、公的な指標がないことから、各市町村においてもその適正な時価を把握することが困難な状況になっている。

(1) 山林評価に関する市町村の意見

当評価センターで行った、平成18年度のブロック意見交換会(各都道府県、政令指定市、県庁所在市が参加)において、山林の評価の現状と課題を克服するための方策について聞いたところ、売買実例が少なく適正な時価の把握は困難であるとの回答をしている市町村がほとんどであった。また、この課題を克服するための改善方策としては、①鑑定評価の活用、②新公的指標の導入、③一律の平米単価、などが挙げられている。

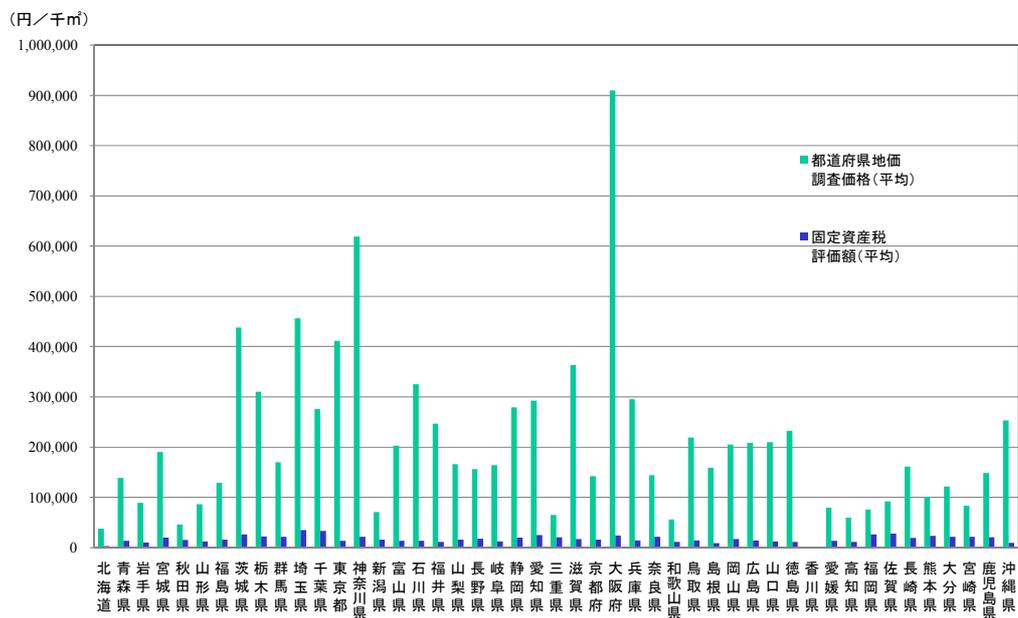
(2) 鑑定評価の活用

上記山林評価に関する市町村の意見にあるとおり、不動産の評価に精通した不動産鑑定士による鑑定評価を活用し、山林の評価を行うことも考えられるが、3(1)にあるとおり、不動産の鑑定評価に関する法律では、山林を山林として取引を行う場合の価格を評価する場合は、不動産の鑑定評価には該当しないと明記されており、現実には、鑑定評価をそのまま活用することは難しい。

(3) 都道府県地価調査価格と固定資産税評価額

林地の価格を調査している公的指標として、都道府県地価調査が挙げられるが、そもそも林地の地価調査地点数が少ないことに加え、3(3)にあるとおり、林業経営を前提とした評価方法と宅地への転用見込を考慮した評価方法の2通りがあり、多くの地点が后者での評価を行っているため、市町村の担当者が地価調査価格を参考に当該市町村内の標準山林の評価を行うことは困難な場合が多いといえる。

山林に係る地価調査価格(平均)と固定資産税評価額(平均)の都道府県別比較(平成18年度)



※香川県は地価調査地点なし

Ⅲ 山林市場の実態調査結果概要

山林評価の課題について検討を行うため、全国的な山林の売買実例を収集・分析した。

1 調査の概要

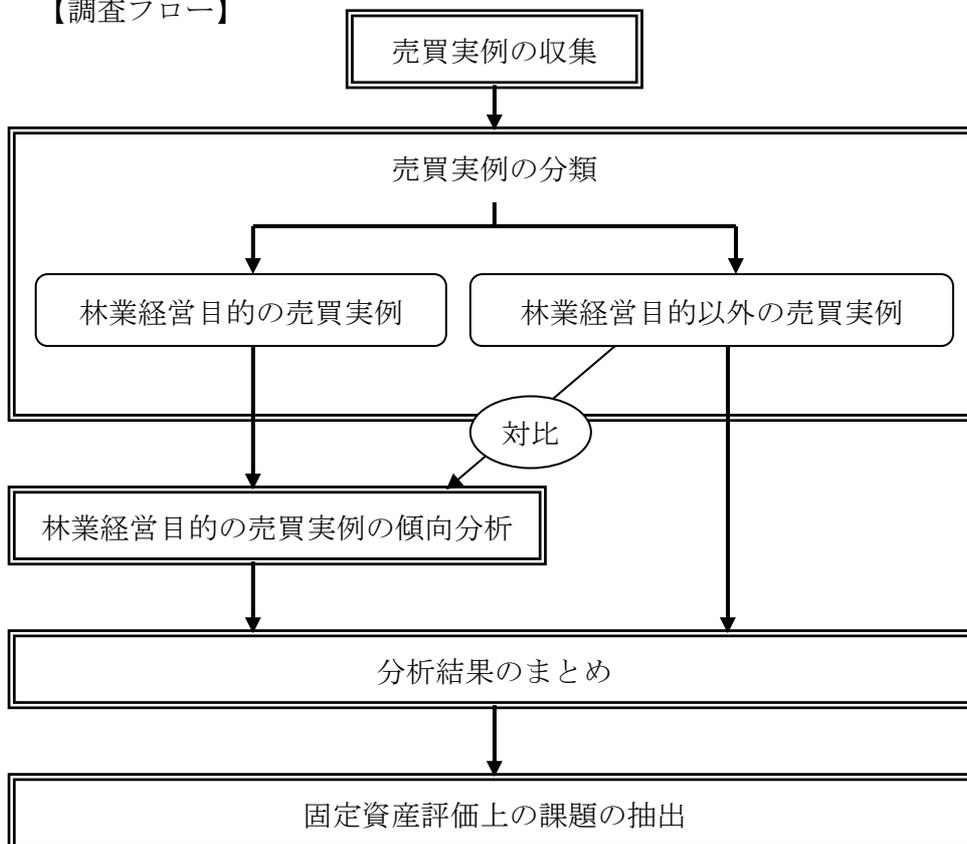
(1) 調査の概要

平成19年以降、全国で実際に発生した山林の売買実例(3,138件)を収集し、以下の流れで集計・分析を行った。

- ①平成19年以降の山林の売買実例を収集
- ②林業経営目的の売買の傾向を分析し、林業経営目的の売買実例と林業経営目的以外の売買実例に分類
- ③分類した林業経営目的の売買実例と林業経営目的以外の売買実例を分析し傾向を把握
- ④分析結果をまとめ、固定資産評価上の課題を抽出

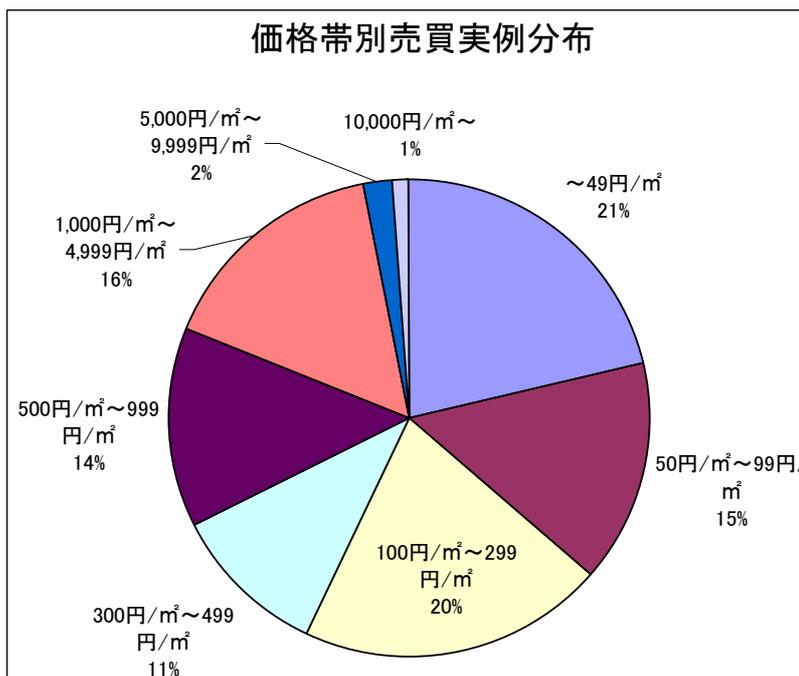
なお、固定資産税評価における山林は、立木を含まない土地そのもののみを指すものであることから、売買実例価格については、取引当事者から、立木と土地の内訳の回答を得た場合には、土地の価格のみを採用し、内訳を得られなかった場合には、立木価格を査定の上で控除し、土地の価格を査定した。

【調査フロー】

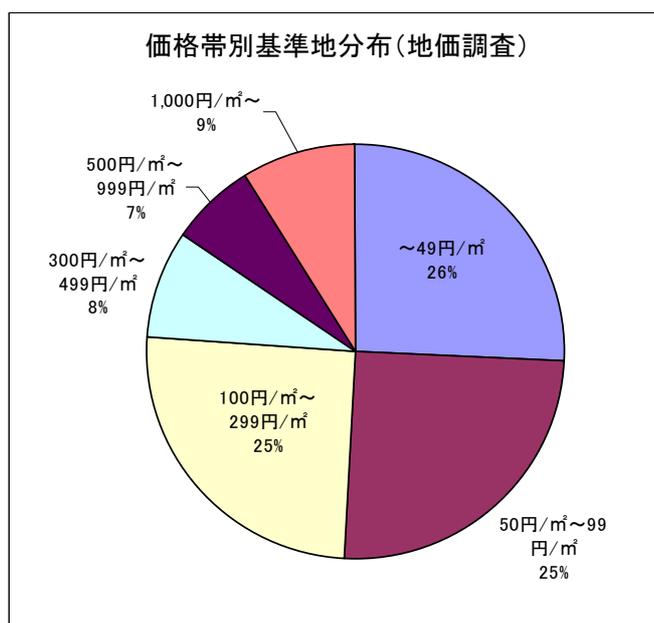


【収集した売買実例の価格帯】

収集した売買実例の概要把握のために単純に価格帯別の売買実例分布状況を示すと下図のとおりである。地価調査基準地の価格分布と比較すると、比較的高水準な取引のウェイトが高く、現実の取引は開発の影響等を受けた地点の取引や当事者間の事情が介在するケースが多いと推測される。



【参考】地価調査基準地の分布状況

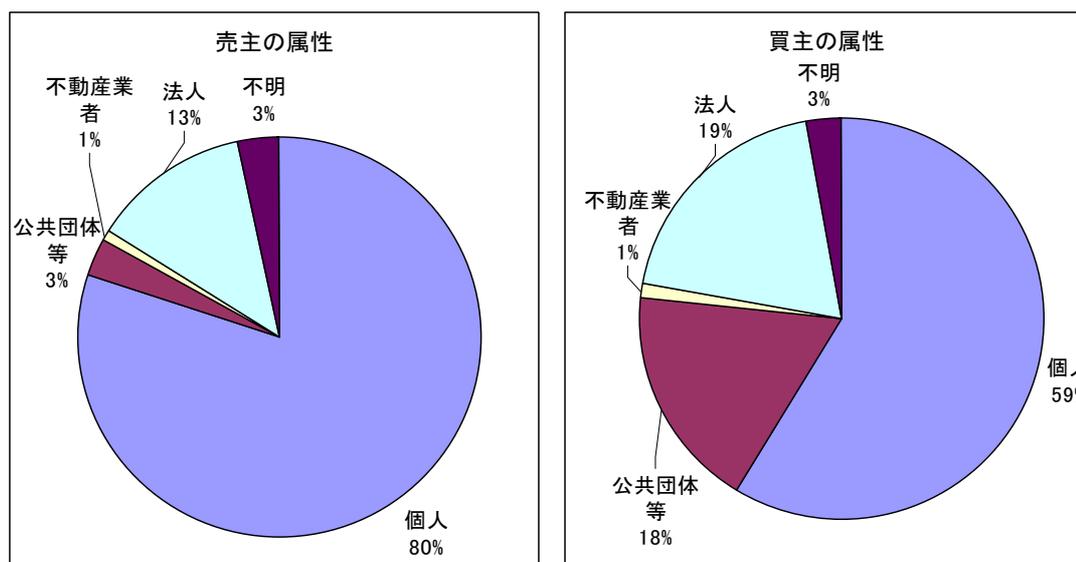


2 売買実例の結果分析（全体）

（1）売買実例の分類

売買実例の傾向を把握するために、以下のとおり売買実例について分類を行った。

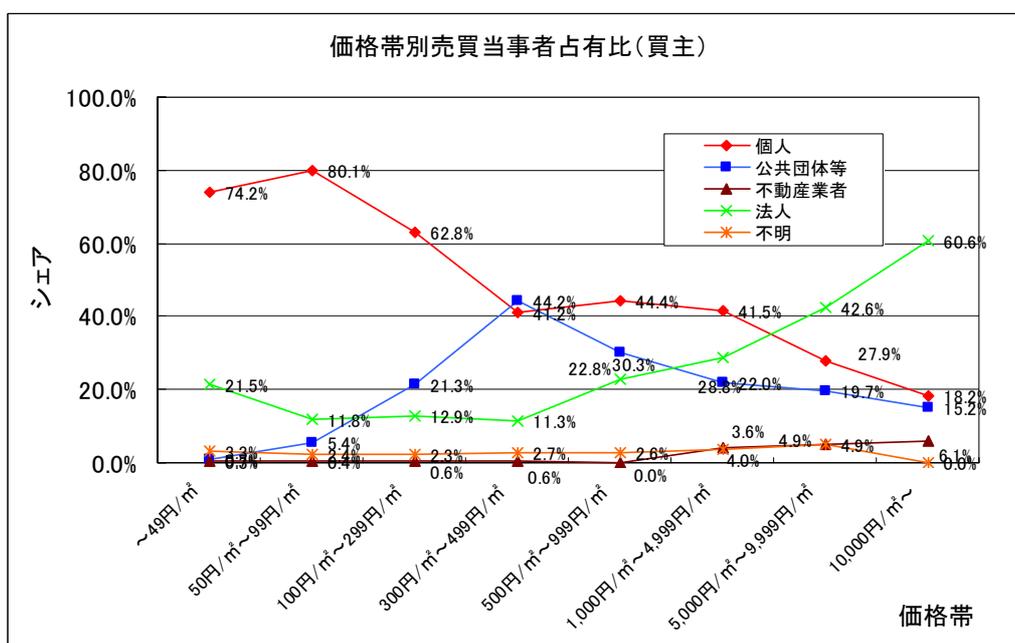
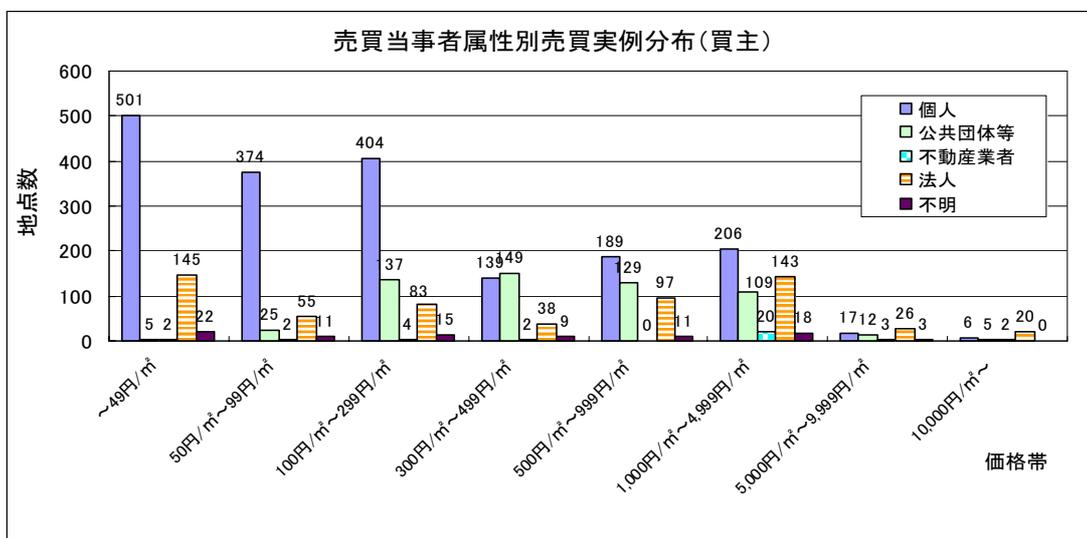
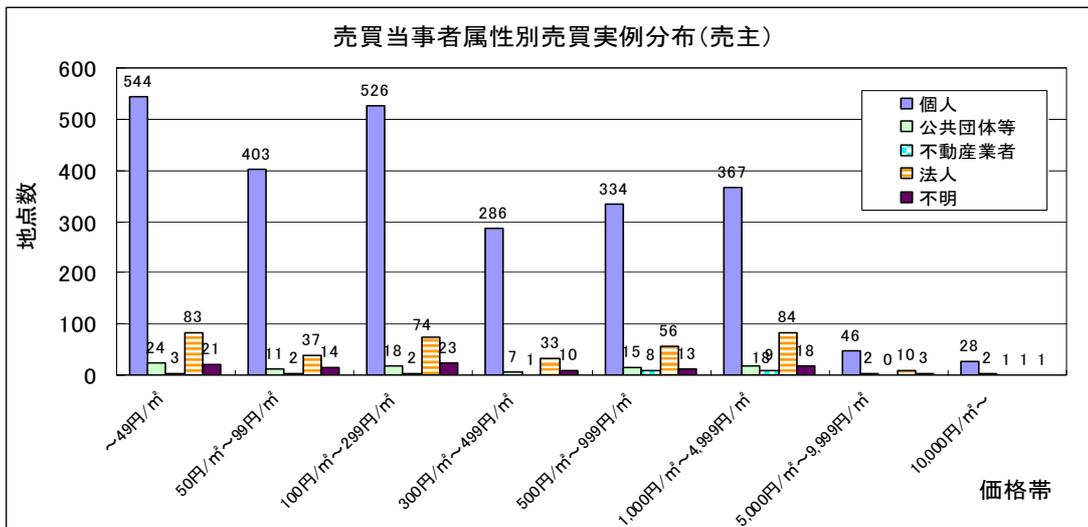
ア 売買当事者の属性



売買当事者の属性については、例えば、買主が公共団体等である場合、公共事業等に伴う用地取得、法人である場合には、宅地やその他の施設の開発を目的とする等、売買当事者の属性（個人、法人、公共団体等）、特に買主の属性は、取得目的を判断するための重要な要素になる。

収集した売買実例に係る当事者の属性は上図のとおりで、売主・買主とも個人の割合が最も高く、主要な市場参加者は個人であるが、一方、個人の売主80%に対して、個人の買主は59%であり、個人から個人以外への売却が2割程度あることが分かる。

また、売買当事者と価格帯との関係を示すと次頁のとおりであり、特に買主の属性については、価格帯が高い実例ほど個人以外の属性のウェイトが高くなっており、個人以外の買主の場合の取引は林業経営以外を目的としているケースが多いと推測される。



イ 林地の区域区分・買主の属性と価格帯との関係

都道府県地価調査等において採用されている林地の区域区分を買主の属性により細区分し、価格帯とのクロス集計を行った。結果は下表のとおりである。

【林地の区域区分・買主属性別価格分布】

林地の区域区分 買主属性 価格帯	都市近郊林地			農村林地			林業本場林地			山村奥地林地			不明			小計			合計
	個人	個人以外	不明	個人	個人以外	不明	個人	個人以外	不明	個人	個人以外	不明	個人	個人以外	不明	個人	個人以外	不明	
～49円/m ²	19	14	3	321	81	17	66	15	0	72	28	1	23	14	1	501	152	22	675
50円/m ² ～99円/m ²	31	13	0	282	55	6	34	5	5	18	8	0	9	1	0	374	82	11	467
100円/m ² ～299円/m ²	43	34	0	297	153	14	9	7	0	34	18	1	21	12	0	404	224	15	643
300円/m ² ～499円/m ²	32	21	1	94	131	8	3	20	0	5	11	0	5	6	0	139	189	9	337
500円/m ² ～999円/m ²	63	89	8	120	114	2	1	4	0	1	9	1	4	10	0	189	226	11	426
1,000円/m ² ～4,999円/m ²	130	172	13	73	88	5	0	2	0	3	10	0	0	0	0	206	272	18	496
5,000円/m ² ～9,999円/m ²	9	32	3	8	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	41	3	61
10,000円/m ² ～	3	25	0	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	27	0	33
小計	330	400	28	1,198	633	52	113	53	5	133	84	3	62	43	1	1,836	1,213	89	
合計	758			1,883			171			220			106			3,138			3,138

(注1) 表内の枠については、

-  : 価格帯ごと (横ライン) の最頻値
-  : 区域区分・買主属性ごと (縦ライン) の最頻値
-  : 双方が一致する部分を示している。

(注2) 林地の区域区分における不明は、主として、地点が曖昧等の理由により、区域区分の判断ができなかったものである。

この集計により、以下のような傾向が認められる。

- ① 売買実例数については、宅地化の影響を受けた地点が多いと考えられる都市近郊林地・農村林地の売買が約85%を占め、多くなっている。一方で宅地化の影響が僅少又は全くないと考えられる林業本場林地・山村奥地林地の売買実例もあり、純山林の取引もある程度認められる。
- ② 都市近郊林地→農村林地→林業本場林地・山村奥地林地の順に、価格の高い取引が多くなっている。
- ③ 農村林地は、実例数から見ても宅地化の影響を受けた地点から影響のない地点まで幅広いため、価格帯も幅広く分布している。
- ④ 買主の属性との関係では、都市近郊林地は個人以外の取得が多いのに対して、農村林地・林業本場林地・山村奥地林地は、個人の取得が多くな

っている。ただし、これらの区分でも比較的価格帯の高い区分では個人以外の取得が多くなっている。

- ⑤ 全体で見た場合、価格帯の高い取引ほど個人のウェイトが低くなることは前述のとおりであるが、具体的には 300 円/㎡未満の取引は個人のウェイトが、300 円/㎡以上の取引では個人以外のウェイトが高くなっている。

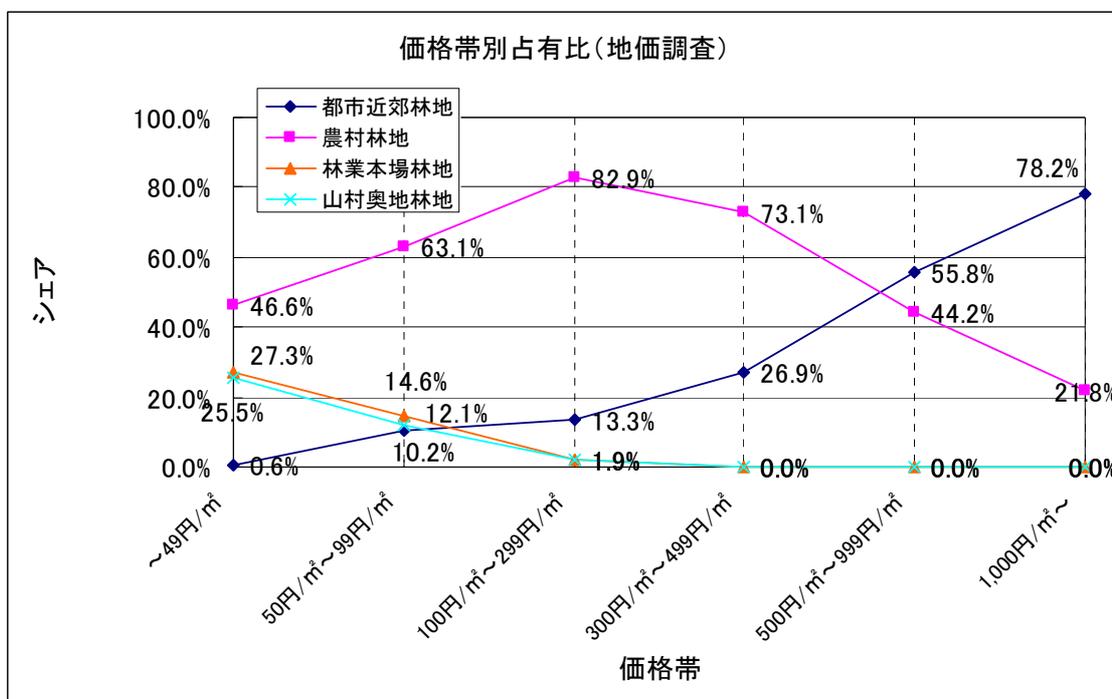
(※ 1 ■■■■■ 線)

- ⑥ 最頻値の状況から、都市近郊林地はおおむね 1,000 円/㎡以上、農村林地は 1,000 円/㎡未満と区分を行うことができる。(※ 2 ■■■ 線)

- ⑦ 宅地化の影響が僅少又は全くない林業本場林地・山村奥地林地の最頻値は 50 円/㎡未満であり、宅地化の影響のある都市近郊林地・農村林地とを価格帯で区分するとすれば、50 円/㎡が一定のラインとなる。特に買主を個人に限定すれば、よりこの傾向が強まる。(※ 3 ●●●●● 線)

- ⑧ 参考に地価調査基準地について、林地の区域区分毎に価格帯を見ると下図のとおりで、価格帯ごとのシェアは、500 円/㎡未満までは農村林地が高いが、500 円/㎡以上のランクで逆転し、都市近郊林地のシェアが高くなっている。

【参考】地価調査基準地の分布状況



ウ 都市計画区域区分・買主の属性と価格帯との関係

都市計画区分を買主の属性により細区分し、価格帯とのクロス集計を行った。
結果は下表のとおりである。

【都市計画区分・買主属性別価格分布】

都市計画区分 買主属性 価格帯	市街化区域			市街化調整区域			非線引・準都市計画区域			都市計画区域外			不明			小計			合計
	個人	個人以外	不明	個人	個人以外	不明	個人	個人以外	不明	個人	個人以外	不明	個人	個人以外	不明	個人	個人以外	不明	
～49円/㎡	0	1	0	21	17	2	46	9	8	417	118	12	17	7	0	501	152	22	675
50円/㎡																			
～99円/㎡	0	2	0	27	10	0	60	14	2	278	56	9	9	0	0	374	82	11	467
100円/㎡																			
～299円/㎡	1	1	0	25	20	1	113	46	3	258	137	11	7	20	0	404	224	15	643
300円/㎡																			
～499円/㎡	0	0	0	25	12	1	47	34	4	65	142	4	2	1	0	139	189	9	337
500円/㎡																			
～999円/㎡	1	1	1	67	49	4	52	76	1	63	91	5	6	9	0	189	226	11	426
1,000円/㎡																			
～4,999円/㎡	2	4	0	97	133	6	53	53	11	45	76	1	9	6	0	206	272	18	496 ※1
5,000円/㎡																			
～9,999円/㎡	1	2	0	13	33	3	1	5	0	2	1	0	0	0	0	17	41	3	61
10,000円/㎡～	1	0	0	3	21	0	1	4	0	1	1	0	0	1	0	6	27	0	33
小計	6	11	1	278	295	17	373	241	29	1,129	622	42	50	44	0	1,836	1,213	89	
合計	18			590			643			1,793			94			3,138			3,138

(注1) 表内の枠については、

-  : 価格帯ごと（横ライン）の最頻値
-  : 都市計画区域区分・買主属性ごと（縦ライン）の最頻値
-  : 双方が一致する部分

を示している。

(注2) 都市計画区分における不明は、主として、地点が曖昧等の理由により、区分の判断ができなかったものである。

この集計により、以下の傾向が認められる。

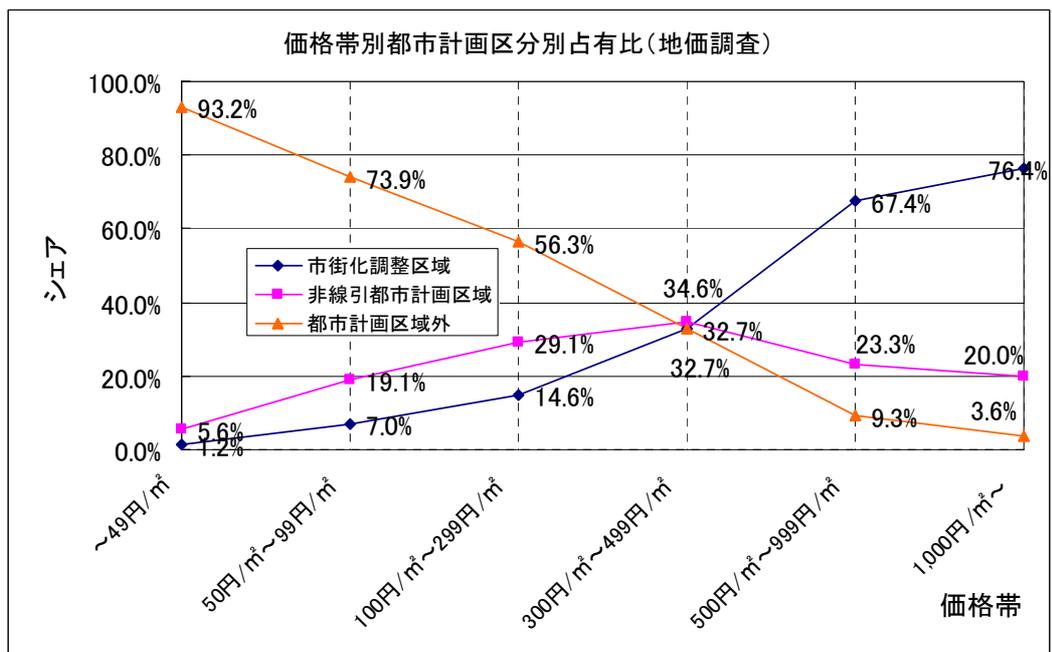
- ① 売買実例数については、都市計画区域外が全体の約57%を占め、次いで、非線引都市計画区域・準都市計画区域が多くなっている。なお、市街化区域内の取引は少ないが、全くないわけではない。
- ② 市街化区域→市街化調整区域→非線引・準都市計画区域→都市計画区域外の順に、価格の高い取引が多く、とりわけ、市街化調整区域において価格が高い売買が多くなっている。
- ③ ただし、非線引・準都市計画区域は宅地化の影響が様々であるため、価格帯も幅広く分布している。
- ④ 最頻値の状況から、都市計画区域内（市街化区域、市街化調整区域、非線引）及び準都市計画区域と都市計画区域外に価格分布に違いが認められ、価格帯で区分すると都市計画区域内はおおむね1,000円/㎡以上、都

市計画区域外は 1,000 円/㎡未満と区分を行うことができる。

(※1 ■■■ 線)

- ⑤ 買主の属性との関係では、市街化区域・市街化調整区域は個人以外の取得が多いのに対して、非線引・準都市計画区域、都市計画区域外は、個人の取得が多い。ただし、これらの区分でも比較的価格帯の高い区分では個人以外の取得が多くなっている。
- ⑥ 参考に地価調査基準地について、林地の都市計画区分毎に価格帯を見ると下図のとおりで、価格帯ごとのシェアは、300 円/㎡未満までは、都市計画区域外のシェアが高いが、300 円/㎡以上で非線引都市計画区域のシェアと逆転し、500 円/㎡以上のランクでは市街化調整区域と逆転している。

【参考】地価調査基準地の分布状況



エ 地積・買主の属性と価格帯との関係

売買事例の地積を買主の属性により細区分し、価格帯とのクロス集計を行った。結果は下表のとおりである。

【地積・買主属性別価格分布】

地積 買主属性 価格帯	～999㎡			1,000㎡～ 2,999㎡			3,000㎡～ 9,999㎡			10,000㎡～ 19,999㎡			20,000㎡～ 49,999㎡			50,000㎡ ～			不明			小計			合計
	個人 個人 以外	不明	不明	個人 個人 以外	不明	不明	個人 個人 以外	不明	不明	個人 個人 以外	不明	不明	個人 個人 以外	不明	不明	個人 個人 以外	不明	不明	個人 個人 以外	不明	不明	個人 個人 以外	不明	不明	
～49円/㎡	57	20	4	95	22	5	133	28	3	89	22	2	82	23	5	44	37	3	1	0	0	501	152	22	675
50円/㎡	60	23	2	102	13	1	117	13	3	55	9	4	34	13	1	6	11	0	0	0	0	374	82	11	467
～99円/㎡	111	123	1	124	48	7	117	32	4	31	8	2	16	5	1	5	8	0	0	0	0	404	224	15	643
～299円/㎡	47	104	3	35	39	4	37	25	0	12	16	2	7	4	0	1	1	0	0	0	0	139	189	9	337
300円/㎡	71	122	4	78	54	4	33	35	3	6	5	0	1	8	0	0	2	0	0	0	0	189	226	11	426
～499円/㎡	86	114	5	84	79	8	31	60	5	2	12	0	3	7	0	0	0	0	0	0	0	206	272	18	496
500円/㎡	10	20	1	7	14	0	0	5	2	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	17	41	3	61
～999円/㎡	5	16	0	1	6	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	27	0	33
10,000円/㎡～	447	542	20	526	275	29	468	203	20	195	73	10	143	61	7	56	59	3	1	0	0	1,836	1,213	89	3,138
小計	447	542	20	526	275	29	468	203	20	195	73	10	143	61	7	56	59	3	1	0	0	1,836	1,213	89	3,138
合計	1,009			830			691			278			211			118			1			3,138			3,138

※2

※1

(注1) 表内の枠については、

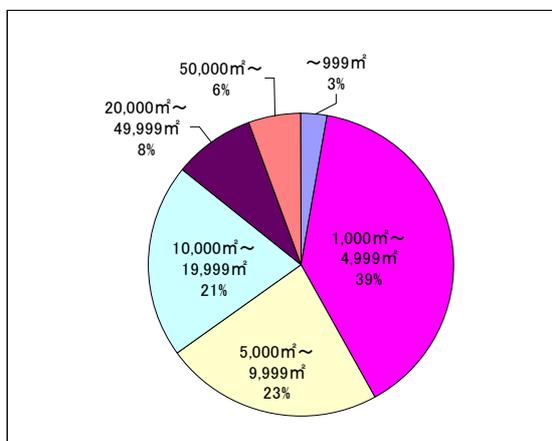
-  : 価格帯ごと (横ライン) の最頻値
-  : 地積・買主属性ごと (縦ライン) の最頻値
-  : 双方が一致する部分

を示している。

(注2) 都市計画区分における不明は、主として、地点が曖昧等の理由により、地積の判断ができなかったものである。

- ① 売買事例数については、規模の小さい区分ほど事例が多い。参考に地価調査基準地の地積の分布を示すと下図のとおりで、特に 1,000 ㎡未満については、地価調査基準地全体の 3% しかないことから、1,000 ㎡未満の売買については、林業経営以外を目的とする取引が多いと考えられる。

【参考】地価調査基準地の地積分布状況

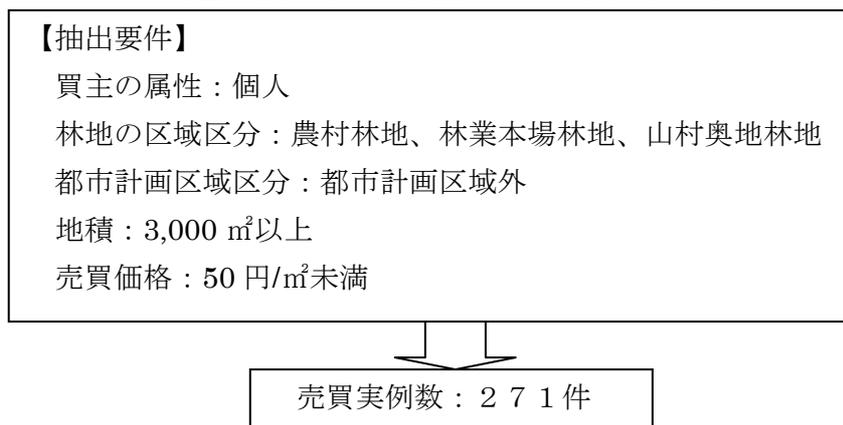


- ② 地積が大きくなるにしたがって、価格の低い区分の件数が増加している。
- ③ 買主の属性との関係では、1,000 m²未満は個人以外のウェイトが、1,000 m²以上のランクでは個人のウェイトが高くなっている。ただし、50,000 m²以上のランクでは個人以外のウェイトが多少高くなっている。
- ④ 買主の属性と価格帯を関連づけると、個人取得は300 円/m²未満、1,000 m²以上が多くなり（※1 ■■■ 線）、加えて林業経営を考えた場合、ある程度の規模を要するが林業経営を目的とする売買として3,000 m²以上とランク設定を行うと50 円/m²未満の売買が多いことが分かる。（※2 ●●●●● 線）

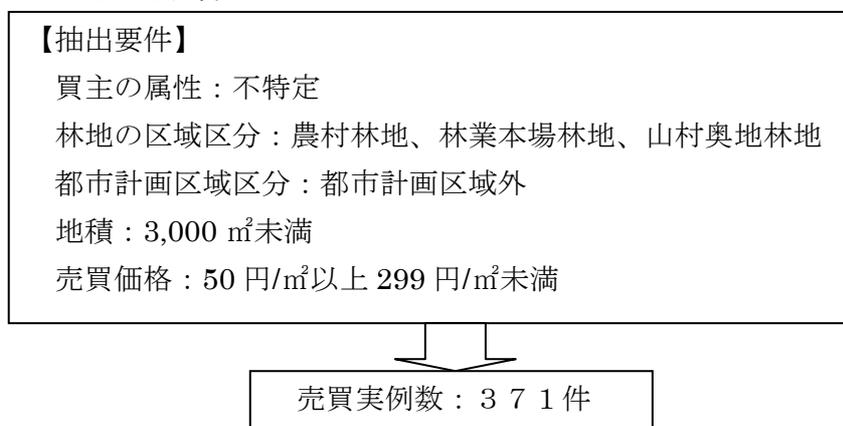
オ 売買実例の分類

林地の売買実例の傾向をより明確にするために、以上の検討に基づき、収集した売買実例を代表的な売買実例と想定される以下の3パターンに分類した。

ケース1. 林業経営を目的とする売買と考えられる区分



ケース2. ケース1と同様の立地ながら林業経営以外を目的とする売買と考えられる区分



ケース3. 宅地化の影響を含む売買と考えられる区分

【抽出要件】

買主の属性：個人以外
林地の区域区分：都市近郊林地、農村林地
都市計画区域区分：都市計画区域内
地積：3,000 m²未満
売買価格：1,000 円/m²以上

売買実例数：187件

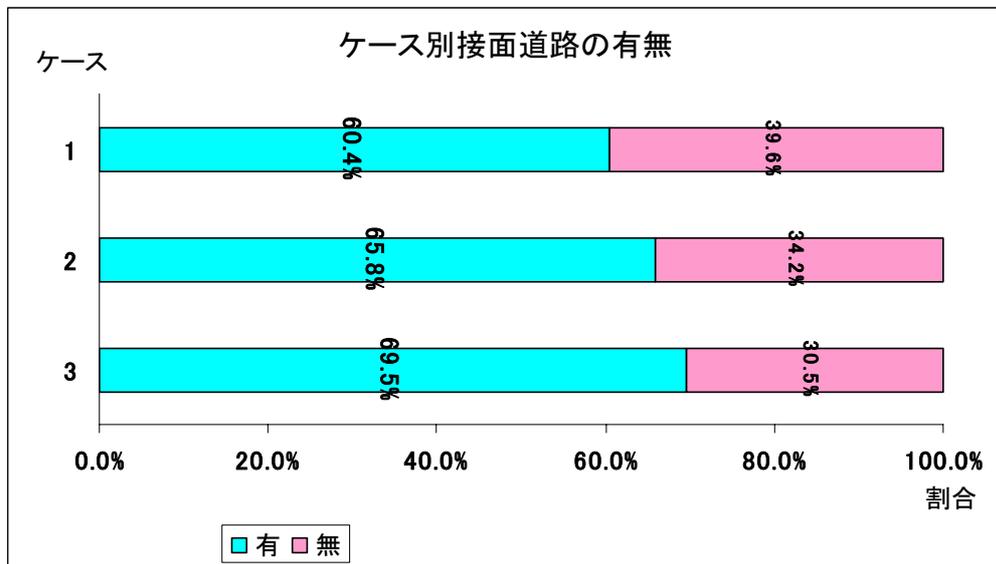
(2) 分類ごとの傾向の把握

前記で行ったケース分類に応じて、代表的な価格形成要因について、ケース間及びケース1内における傾向の違いを把握した。

なお、分析に当たって、採用要因の不明分は除いて集計した。

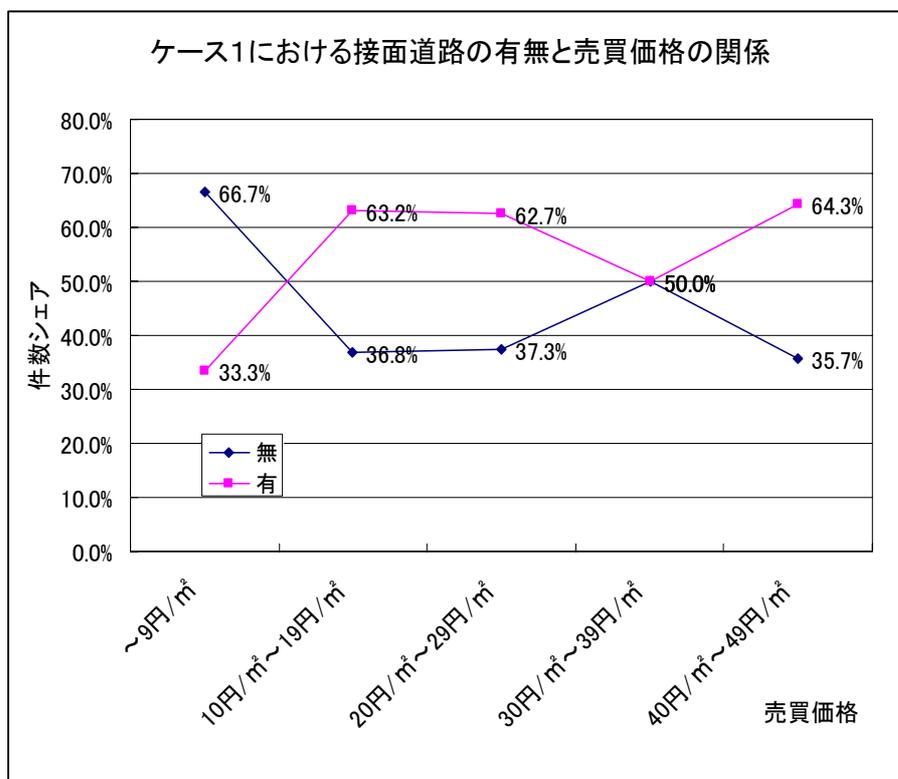
ア 接面道路の有無

① ケース間の対比



※ケース1からケース3にしたがって、道路に接面する土地の売買実例がやや増加している。

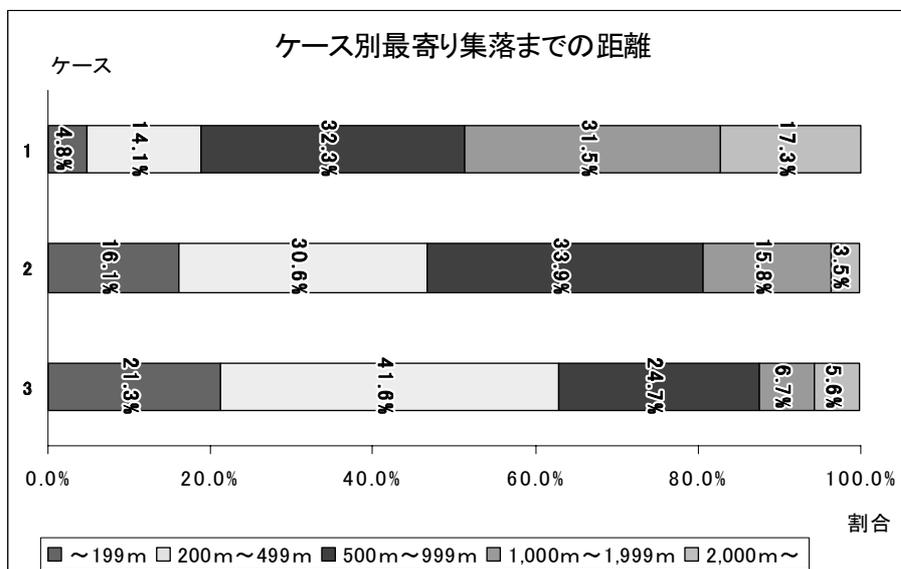
② ケース1（林業経営を目的とした売買と考えられる区分）における売買価格との関係



※9円/㎡以下の区分は道路に接面していない土地の売買の方が多く、10円/㎡以上のランクでは道路に接面している土地の売買が多くなっているが、価格の傾向に応じた明確な違いは見られない。

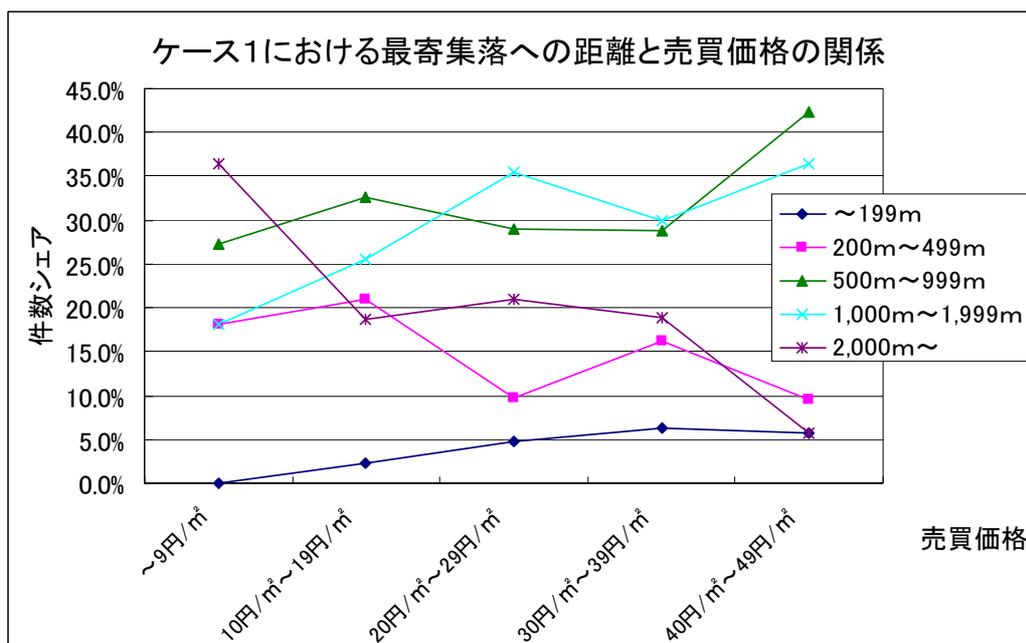
イ 最寄り集落までの距離

③ ケース間の対比



※ケース1からケース3にしたがって、集落への距離の近い地点の売買が多くなり、特に499m以下について傾向の違いが顕著である。

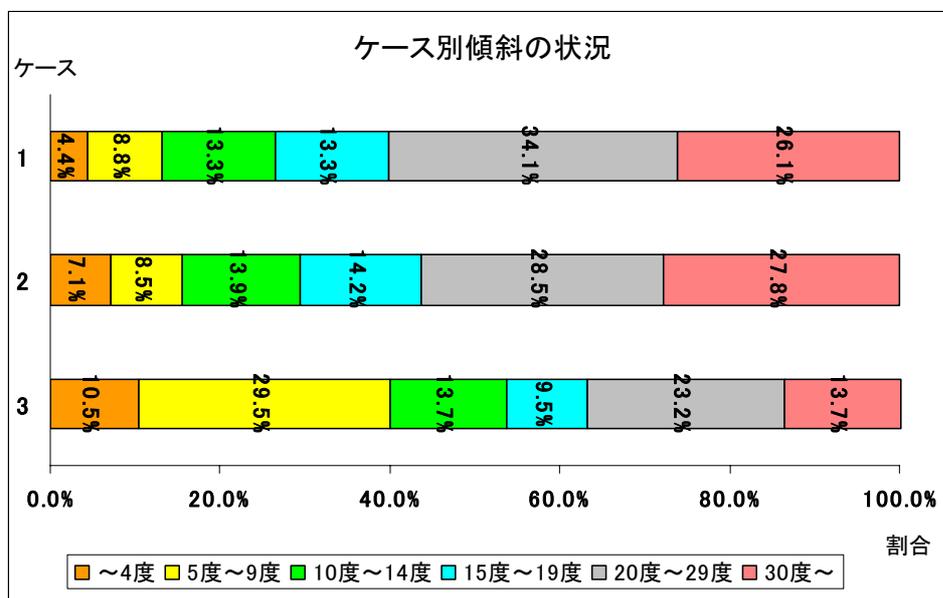
④ ケース1（林業経営を目的とした売買と考えられる区分）における売買価格との関係



※最寄り集落までの距離が一番遠い 2,000m以上のランクは価格が高くなるにしたがって、実例が減少している。対して、~199m、500m~999m、1000m~1,999mのランクは価格が高くなるにしたがって、実例が増加しているが、比較的近い 200m~499mまでのランクは、価格が高くなるにしたがって、実例が減少しており、ばらつきがある。

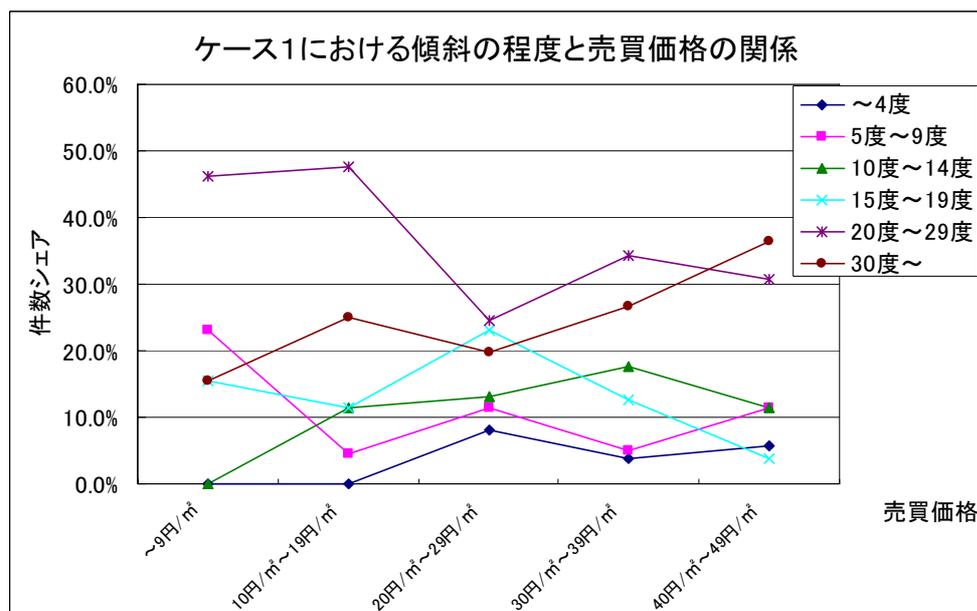
ウ 傾斜の程度

⑤ ケース間の対比



※ケース1と比較して、ケース3は～4度、5度～9度の傾斜の緩やかな売買実例が多くなっている。ケース1とケース2については目立った変化は見られない。

⑥ ケース1（林業経営を目的とした売買と考えられる区分）における売買価格との関係

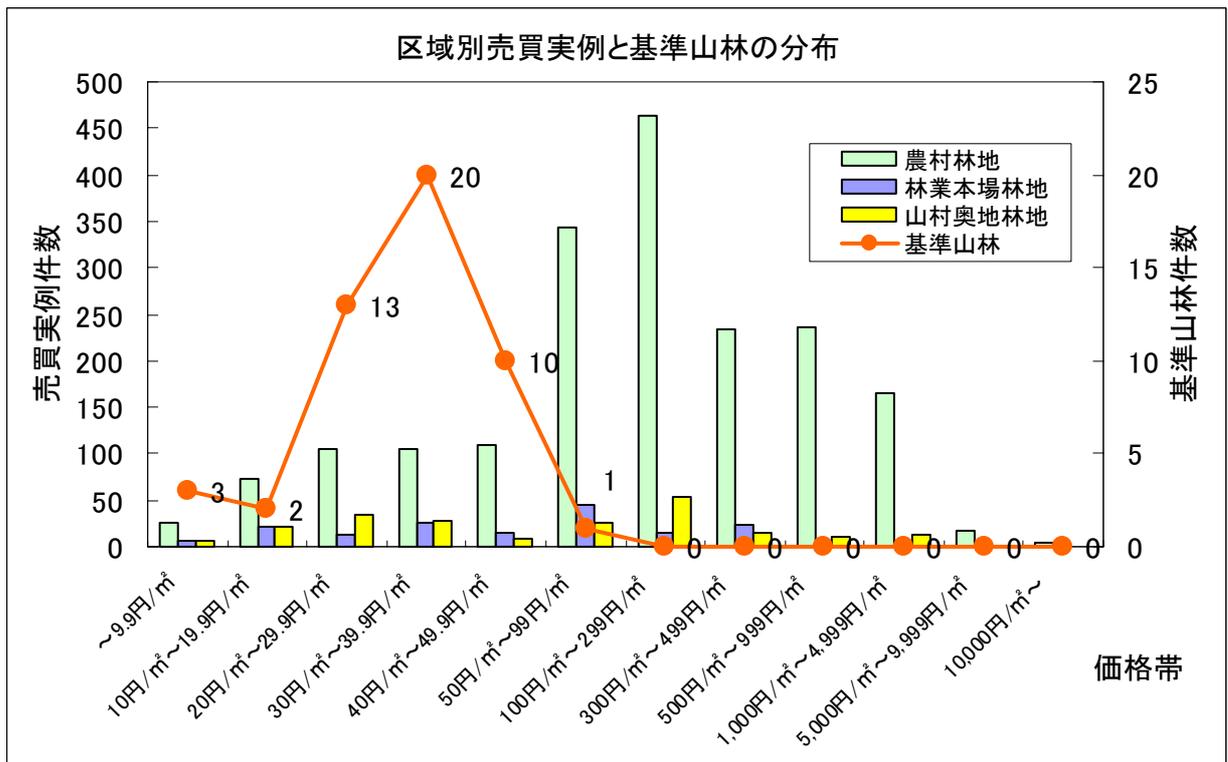


※価格の傾向に応じた明確な違いは見られない。

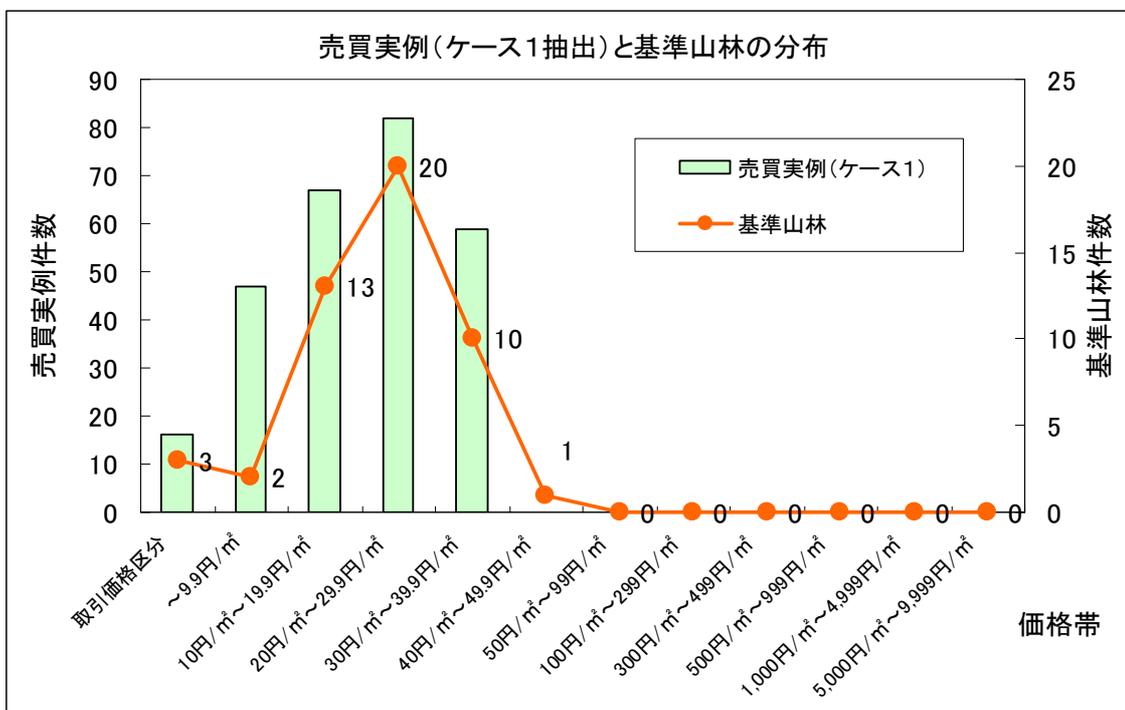
(3) 売買実例と指定市町村の基準山林の価格分布

区域別の売買実例の価格分布（基準山林の分布を考慮して宅地化の影響を受けている都市近郊林地は除外した。）の棒グラフと指定市町村の基準山林の価格分布の折線グラフを重ね合わせると下図のとおりである。

基準山林の価格のピークが 30.0 円/㎡～39.9 円/㎡であるのに対して、実際の林地の売買実例の価格のピークは農村林地で 100 円/㎡～299 円/㎡、林業本場林地で 50 円/㎡～99 円/㎡、山村奥地林地で 100 円/㎡～299 円/㎡となっている。



また、売買実例のうち、ケース1のみを抽出し、その棒グラフと指定市町村の基準山林の価格分布の折線グラフを重ね合わせると下図のとおりであり、双方とも価格のピークが30円/㎡～39.9円/㎡となっている。



(4) 分析結果のまとめ

以上の分析結果から、以下の点が指摘できる。

ア 現行の固定資産評価方法について

以下(ア)～(ウ)の事項より、一般山林の評価において、林業経営を目的とした価格を求めることは妥当、かつ、売買実例方式を採用することは可能と考える。

(ア) 山林の使用方法

全国の私有林の約半分は育成林で、林業生産活動を行っている林地であり、また、この人工林と天然林の割合も昭和61年度以降はほとんど変化がないことから、現状の標準的な使用方法を林業経営と考えることはできる。

(イ) 売買実例の目的

売買実例の中には、林業経営以外を目的とする売買や、明らかに地域的な価格水準と乖離した取引など、目的の多様性や取引事情の介在が多いが、林業経営目的と考えられる売買も存在しており(ケース1の抽出件数271件)、林業経営目的とする取引市場も存在していると言える。

(ウ) 基準山林の価格との傾向の違いについて

売買実例と指定市町村における基準山林の価格帯のピークには大きな違い(3倍～5倍)が認められる。これは、売買実例が宅地化の影響や期待値のほか、売買当事者間の関係、売買の動機等、固定資産評価上の不正常要素を含んでいることに起因する部分が大きいと考えられる。

ただし、基準山林の価格水準と、今回の調査で抽出した林業経営目的と考えられる売買実例の水準やその他指標((財)日本不動産研究所調査の山林素地価格の水準等)とは、大きく乖離していないことから、売買実例を絞り込んでいくことにより、売買実例に基づく市場価値を把握することは可能であると考えられる。

イ 評価技術上の制約について

以下（ア）～（エ）の事項より、売買実例方式の適用に当たっては、売買実例の収集、林業経営を目的とする売買実例の選択、売買実例価格から求められた正常売買価格から標準山林への比準について、評価技術上の困難性が認められる。また、一般山林と介在山林を分ける区分については、マクロ的な分析では明確な基準を見出すことはできなかった。

（ア）売買実例の量

今回収集できた全国の売買実例数は 3,138 件であり、全国の標準山林約 80,000 地点に対して、相対的に林地の売買実例は少ない。

（イ）市場の成熟度について

前記アのとおり、山林の売買実例には目的の多様性や取引事情の介在するケースが多い。これは、林地の取引市場が宅地ほど成熟していないことに起因すると考えられる。

（ウ）価格形成要因について

林業経営目的と考えられる売買実例について、代表的な価格形成要因と価格との相関を分析したが、マクロ的に集計・分析を行うだけでは傾向の違いを見いだすには至らなかった。これは、林地の取引市場が成熟していないことに加え、林地の場合、農地や宅地等に比べ価格形成要因が複雑（地勢等により宅地化の可能性が大きく変わるなど）であることに起因すると考えられる。

したがって、林地の評価において、適切に売買実例との比準を行うには、機械的に比準表を適用するのではなく、現地の実情に合わせて実態的に比準を行う必要があると言える。

（エ）宅地化の影響と立地条件等について

買主の属性や立地条件等（林地の区域区分、都市計画区分、規模）、及びこれらの区分による価格水準に基づき集計した結果、それぞれの区分で、宅地化の影響を測る指標となる傾向の違いが認められた。また、これら区分にしたがい、ケース分類を行い、ケースごとの売買実例の傾向を対比した結果にも傾向の違いが認められた。しかしながら、いずれの分析においても、傾向に当てはまらない売買実例が相当多く（ばらつきが多い）、今回のマクロ的な分析では、宅地化の有無を測る基準となるような明確な違いを見出すまでには至らなかった。

(5) 分析結果による固定資産評価上の課題

以上の分析結果について検討した結果、固定資産評価上の課題として、以下の点が指摘できる。

ア 一般山林の評価において、林業経営を目的とする売買実例に基づき評価を行うことは妥当であり、また、林業経営目的の売買実例が存在していると考えられることから、売買実例方式の適用は可能ではあるが、不正常要素を含む売買の介在が多いため、適正な実例の収集や不正常要素の排除等、市町村の評価担当者が基準山林及び標準山林を売買実例方式により評価を行うことは、評価技術上困難な面があるとも考えられること。

イ 介在山林の評価に関して、宅地化の影響を受けていると考えられる山林と受けていないと考えられる山林に一定の傾向の違いが見出せたが、山林の取引市場の未成熟さ等から、ばらつきが大きいため、本調査では、一般山林と介在山林を区分できる基準を見出すには至らなかったこと。

なお、本調査は、全国的な集計結果に基づくものであり、(4)のまとめ及び(5)の課題として言及した事項については、エリアを絞り、詳細に検証し、分析を深めていく必要がある。

3 モデル地区における実態調査結果の検証

全国の山林の売買実例を分析することで得られたケース分類の妥当性を検証するため、モデル地区を選定し、ミクロ的な分析を行った。

(1) 分析の観点

- ア 林業経営を目的とする売買実例の存否の確認（ケース1）
- イ ケース分類の妥当性の確認
- ウ 現行評価水準の妥当性の検証

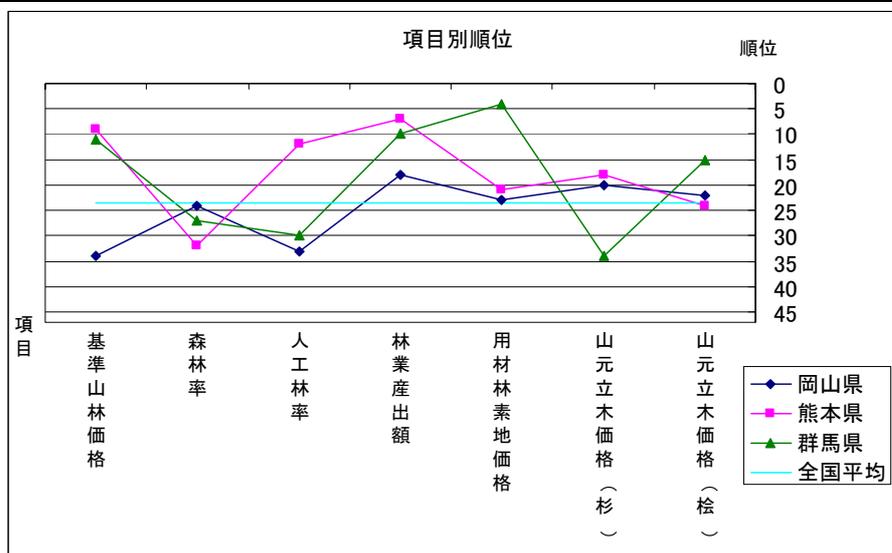
※ケース1：林業経営を目的とする売買と考えられる区分

(2) モデル地区の概要

モデル地区として、岡山県、熊本県、群馬県を選定した。

中でも全国における平均的な山林の分布状況にある岡山県について、主としてモデル地区分析を行い、熊本県・群馬県については、特に林業経営を目的とする売買実例の存否の確認及びその価格水準について検証を行った。

モデル地区			岡山県	熊本県	群馬県	全国	出典
大項目	小項目	単位	数値：順位	数値：順位	数値：順位	数値	
固定資産税評価	指定市町村	—	鏡野町	菊池市	中之条町	—	—
	基準山林価格 (H21)	円/m ²	28.5: 34	40.9: 9	39.6: 11	33.2	—
森林率・人工林率	森林率	%	68: 24	63: 32	67: 27	67	林野庁調べ(H19.3.31時点)
	人工林率	"	41: 33	61: 12	43: 30	41	
林業産出額	—	千万円	731: 18	1,546: 7	1,210: 10	44,144	農林水産省大臣官房統計部調べ(H19年)
山林素地価格	用材林素地価格	円/m ²	45.9: 23	46.2: 21	84.6: 4	52.7	日本不動産研究所調べ(H21年)
山本立木価格	杉	円/立米	2,222: 20	2,273: 18	1,583: 34	2,548	
	桧	"	7,000: 22	6,421: 24	8,136: 15	7,850	
売買実例数	ケース1	件数	21: —	15: —	1: —	—	日本不動産研究所調べ
	ケース2	"	13: —	39: —	7: —	—	
	ケース3	"	5: —	4: —	6: —	—	
	その他	"	49: —	100: —	60: —	—	



- 人口は 14,492 人で県内 27 市町村中 19 位
 - 町の基幹産業は、農業と林業
 - 平成 15 年 11 月に町内を縦断する奥津溪バイパスが開通
 - 平成 17 年 3 月に旧奥津地区に苫田ダムが完成
 - 人工林率は 71.3% で県内 3 位
 - 町内に「作州かがみの森林組合」、隣接市に「津山市森林組合」「真庭森林組合」があり、また、主な原木市場として、隣接津山市に岡山県森林組合連合会津山支所がある
- ※町内で現に切り出し（林業経営）も行っている



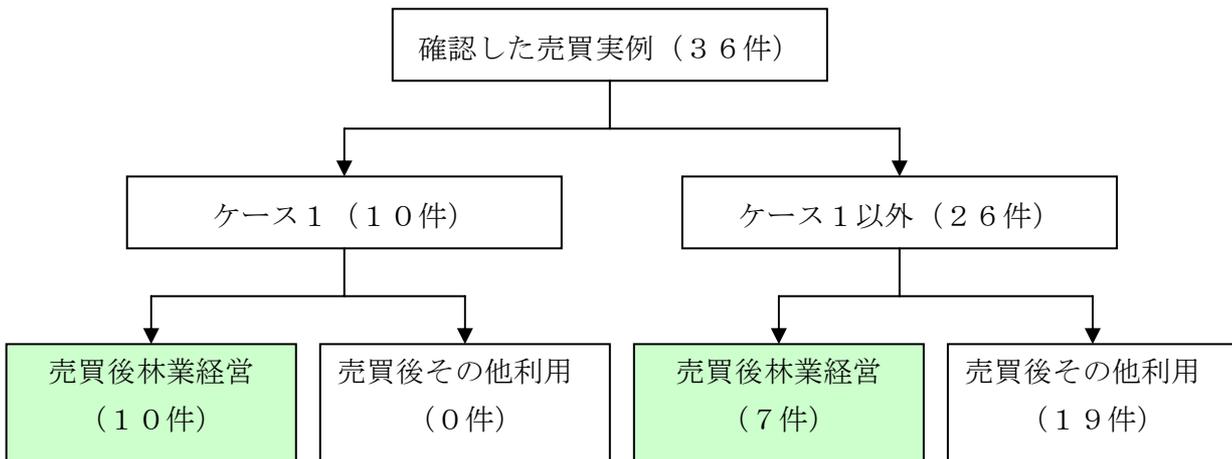
(イ) 指定市町村の基準山林・標準山林の状況

- 平成 15 年 11 月に町内を縦断する奥津溪バイパスが開通
- 基準山林、標準山林とも、林道との位置関係、利用状況、地勢の状態等、一般山林における標準山林として標準的な地点と認められる
- 平成 21 年度基準山林の価格・・・28.5 円/m²

(ウ) 売買実例の状況

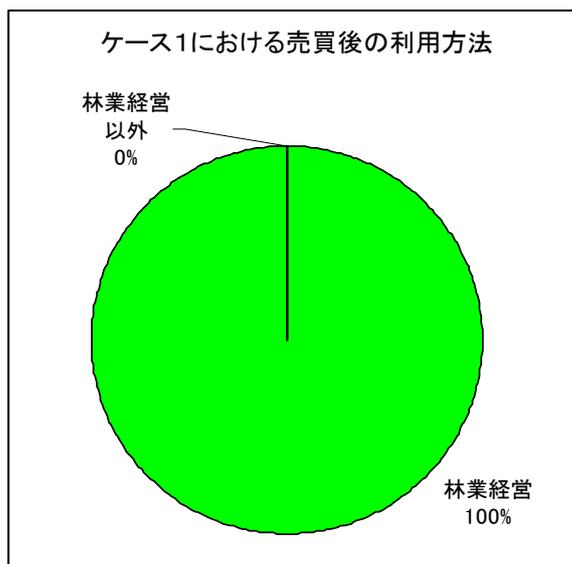
指定市町村である鏡野町を中心とする県北部、県庁所在地である岡山市を中心とする県南部について、売買実例の追跡調査を行った。

a 結果の概要について



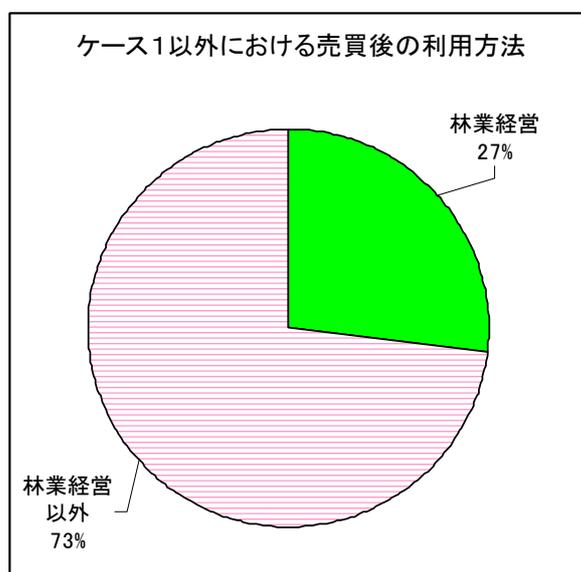
b ケース1の追跡調査について

岡山県でケース1に分類された売買実例の中で、10件中10件とも、人工林（ヒノキ、スギ）で、売買後、継続して林地として管理（枝打ち等）を行っている。



c ケース1以外の追跡調査について

岡山県でケース1に分類されなかった売買実例の中で、26件中、売買後、継続して林地として管理(枝打ち等)を行っていたのは7件であった。



県北部・県南部別の具体的な利用方法等は以下のとおりである。

【県北部】

→ 10件中、林業経営を継続していると認められる実例 4件

- ① 道路事情が良好 1件
- ② 理由が判然としない 3件 (単に割高、その他事情等)

→ 10件中、林業経営を継続していないと認められる実例 6件

- ③ ログハウスを建設
- ④ ペット斎場
- ⑤ 日照確保目的
- ⑥ 道路沿いの雑木林
- ⑦ 道路事業関連
- ⑧ 農村近接の農地脇

【県南部】

→ 16件中、林業経営を継続していると認められる実例 3件

- ⑨ 宅地化の影響なし 3件

→ 16件中、林業経営を継続していないと認められる実例 13件

- ⑩ 採土目的 4件

- ⑪ 宅地転用 2件
- ⑫ 産廃処分場
- ⑬ 高圧鉄塔隣接地取得
- ⑭ 工場団地隣接地取得
- ⑮ 道路事業関連
- ⑯ 道路用地取得3件



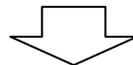
- ✓ ケース1の売買実例については、林業経営を継続していることが確認できた。
 - ✓ ケース分類は、おおむね当てはまっており、ケース1の売買実例を採用することにより、林業経営を目的とする売買実例の抽出及び評価が可能。
 - ✓ 宅地化の影響等については、都市計画区域内等、一定の線引きを行うことは不可能ではないが、都市計画区域内であっても山林経営を前提とした低廉な取引もあり、また、転用目的の売買も場所的限定が強いため、エリア的な把握が難しい。
- ※ なお、地価調査基準地については、宅地化の影響がある場合には、この影響も考慮した価格が求められており、固定資産税評価への採用に当たっては、宅地化の影響等について慎重に検討する必要がある。

イ 熊本県

指定市町村である菊池市の属する熊本県北東部の地域を中心に現地調査及び森林組合へのヒアリングを行った。ケース1の売買実例は少ないが、調査の結果、概ね林業経営目的の山林の価格水準としては70円/m²前後以下と考えられる。

ウ 群馬県

ケース1の売買実例は少ないが、売買実例について追跡調査を行った結果、概ね50円/m²前後以下の売買実例については、売買後、山林として管理を継続している。

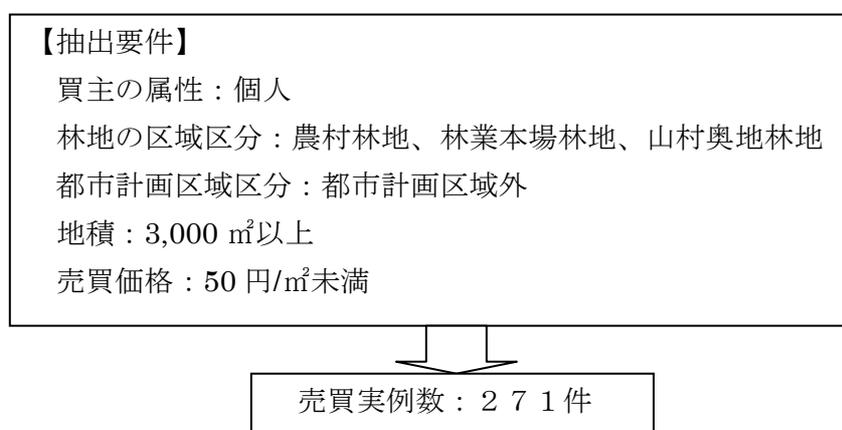


- ✓ ケース分類は概ね当てはまっていると考えられるが、ケース1の売買実例が少ない場合の林業経営目的の売買実例の抽出に当たっては、価格水準を上げることで対応することとなるが、都道府県等において、幾分違いが見られたものの、全国的な傾向として、林業経営目的の価格水準は50円/m²前後になるものと考えられる。
- ✓ 林業経営目的と考えられる売買実例の価格水準と基準山林の評価水準は大きく乖離していないことを確認した。

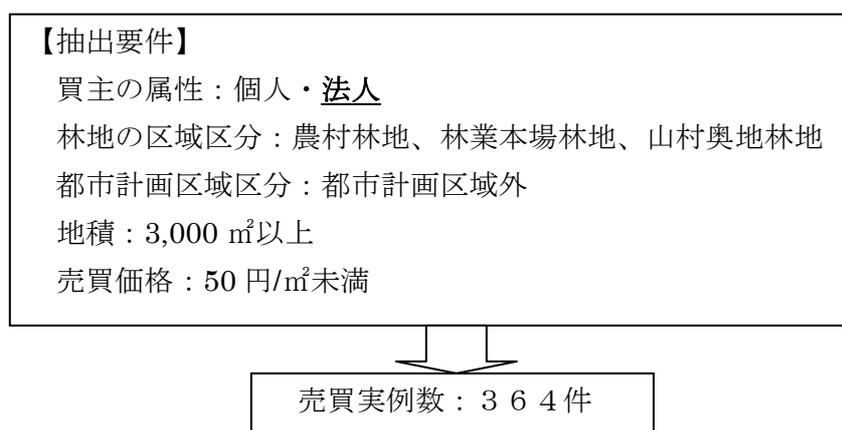
4 「3 モデル地区における実態調査結果の検証」を踏まえた ケース1の抽出要件の見直しについて

2. (1) オ（本報告書 P.28）で抽出したケース1の要件について、前記モデル地区の森林組合等へのヒアリングを行った結果、近年は、林業経営目的で、企業が山林を取得している実態が判明したので、ケース1の要件のうち、買主の属性について、「個人」から、「個人」「法人」に見直したうえ、再集計を行った。その結果は、以下のとおりであり、売買事例は、93件増加した。

（見直し前）



（見直し後）

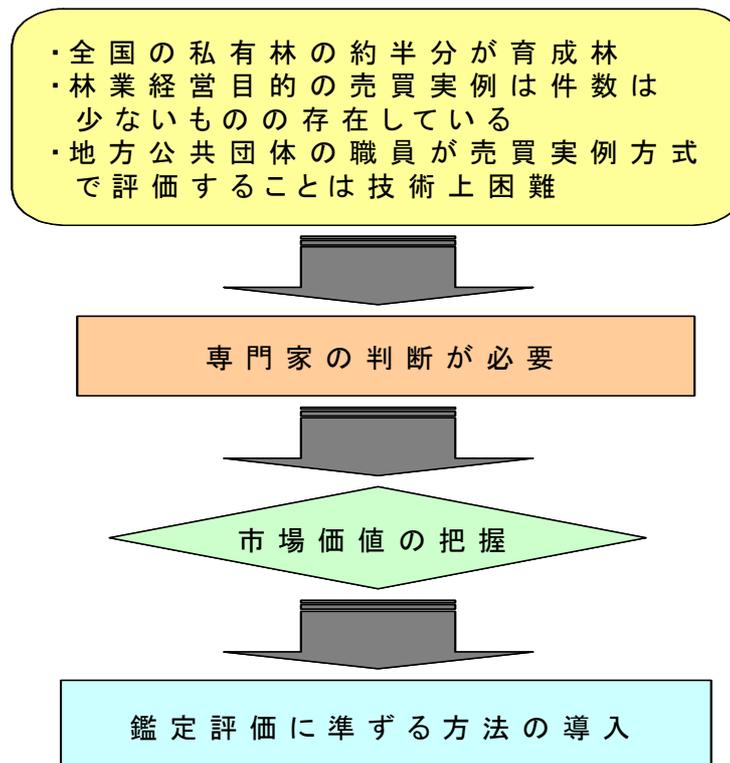


IV 固定資産税における山林に係る評価手法の開発

1 新たな評価手法の提案

前記Ⅲの山林市場の実態調査結果により、林業経営目的の売買実例は存在しており、一般山林の評価において、林業経営を目的とした価格を求めることは妥当であり、かつ、売買実例方式を採用することは可能と考えられる。しかし、売買実例が少ないこと等により、地方公共団体の評価担当者が売買実例方式により評価を行うことは、技術上難しいと思われる。

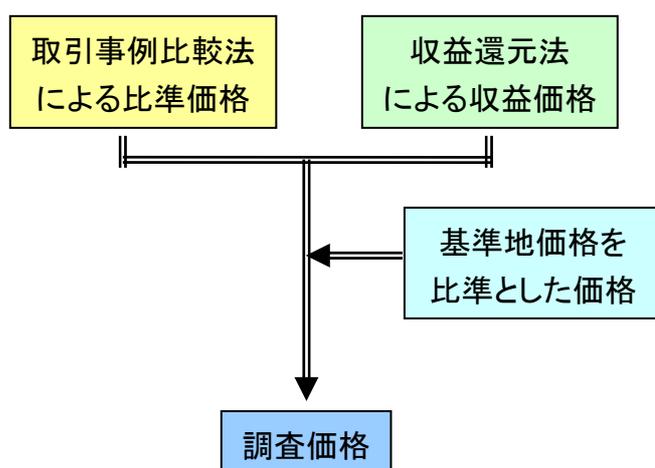
山林の評価に当たっては、専門家の判断が必要と考えられ、評価手法として、鑑定評価に準ずる方法の導入が考えられる。



今回提案する「鑑定評価に準ずる方法」とは、「不動産鑑定評価基準」における鑑定評価手法を採用し、簡易に価格を査定する方法である。

その具体的な適用方法は、不動産鑑定評価基準における鑑定評価手法のうち、山林価格を評価するうえで有効となる「取引事例比較法」と「収益還元法」を採用し、そのうえで地価調査の基準地価格を比準した価格との均衡を見て調査価格を決定する方法である。

この方法をフローチャートで図示すると以下のとおりになる。



この手法の前提条件として次の2つの条件の設定が必要となる。

- ①現況は立木等が茂生する山林であるが、当該立木等がなく、かつ使用収益を制約する権利が存しないものとしての調査
- ②最有効使用を純山林としての調査

つまり、①については、山林評価といえども立木を除いた山林の土地のみの評価であることを明記する。さらに、②において転用を目的とした山林ではなく、最有効使用が純山林、つまり林業経営をベースとした山林評価を行うことを明確にしている。

この手法を基準山林に適用した場合の調査報告書の様式は参考資料－1（P.55～58）のとおりである。

2 新たな評価手法の試算

前記1で提案した評価手法に基づき、岡山県における指定市町村（鏡野町）の基準山林について、a.鑑定評価に準ずる方法を適用し、併せて、同町における標準山林3地点について、旧国土庁監修の土地価格比準表を基礎として、b.基準山林から標準山林への比準を行った。

a. 鑑定評価に準ずる方法の適用

岡山県の指定市町村である鏡野町の基準山林について、鑑定評価に準ずる方法を適用した結果、試算額として35円/㎡を得た。

b. 基準山林から標準山林への比準の検討

a. の基準山林から、町内の標準山林3地点((1)、(2)、(3))について、旧国土庁監修の土地価格比準表を基礎として比準を行った結果、それぞれ試算額として、標準山林(1)は35円/㎡、標準山林(2)は30円/㎡、標準山林(3)は28円/㎡を得た。なお、この手法を標準山林に適用した場合の評定表の様式は参考資料-2(P.59)のとおりである。

3 課題

鑑定評価に準ずる方法により全ての標準山林について評価を行うことは、地方財政が苦しい現状においては、現実的ではない。そこで、鑑定評価に準ずる方法の開発に加え、鑑定評価に準ずる方法を用いて評価を行った山林から広域的に比準する方法を開発することにより、正確で簡易な山林評価体系を構築することができるものと考えられる。

山林の広域的な比準にあたっては、比準表の検討や一般山林として評価を行う範囲、導入にあたってのガイドライン、各種様式の検討が不可欠である。

(1) 比準表適用範囲の検討

鑑定評価に準ずる方法を用いて評価を行った山林から、比準を行い得る(または現在の評価の検証を行い得る)山林の範囲を検討する必要がある。この範囲は相当広域的になると考えられ、市町村を跨いで形成される可能性もある。

(2) 比準表の検討

(1)の範囲を前提に、鑑定評価に準ずる方法を用いて評価を行った山林から、その他の山林へ比準する(または現在の評価の検証を行う)際の比準表を検討する必要がある。比準表は、旧国土庁監修の土地価格比準表をベースに検討する。

※ 比準表について

鑑定評価に準ずる方法を採用した場合の、比準表の適用については、以下4通りが考えられ、本調査における比準表との対応を示すと以下のとおり。

パターン	採用する比準表（案）
A. 指定市町村の基準山林 →指定市町村以外の市町村における基準山林	本調査における 比準表
B. 基準山林 →標準山林（同一市町村内）	
C. 基準山林（指定市町村） →標準山林（指定市町村以外の市町村）	
D. 標準山林 →各筆の山林	固定資産評価基準 別表第7の1

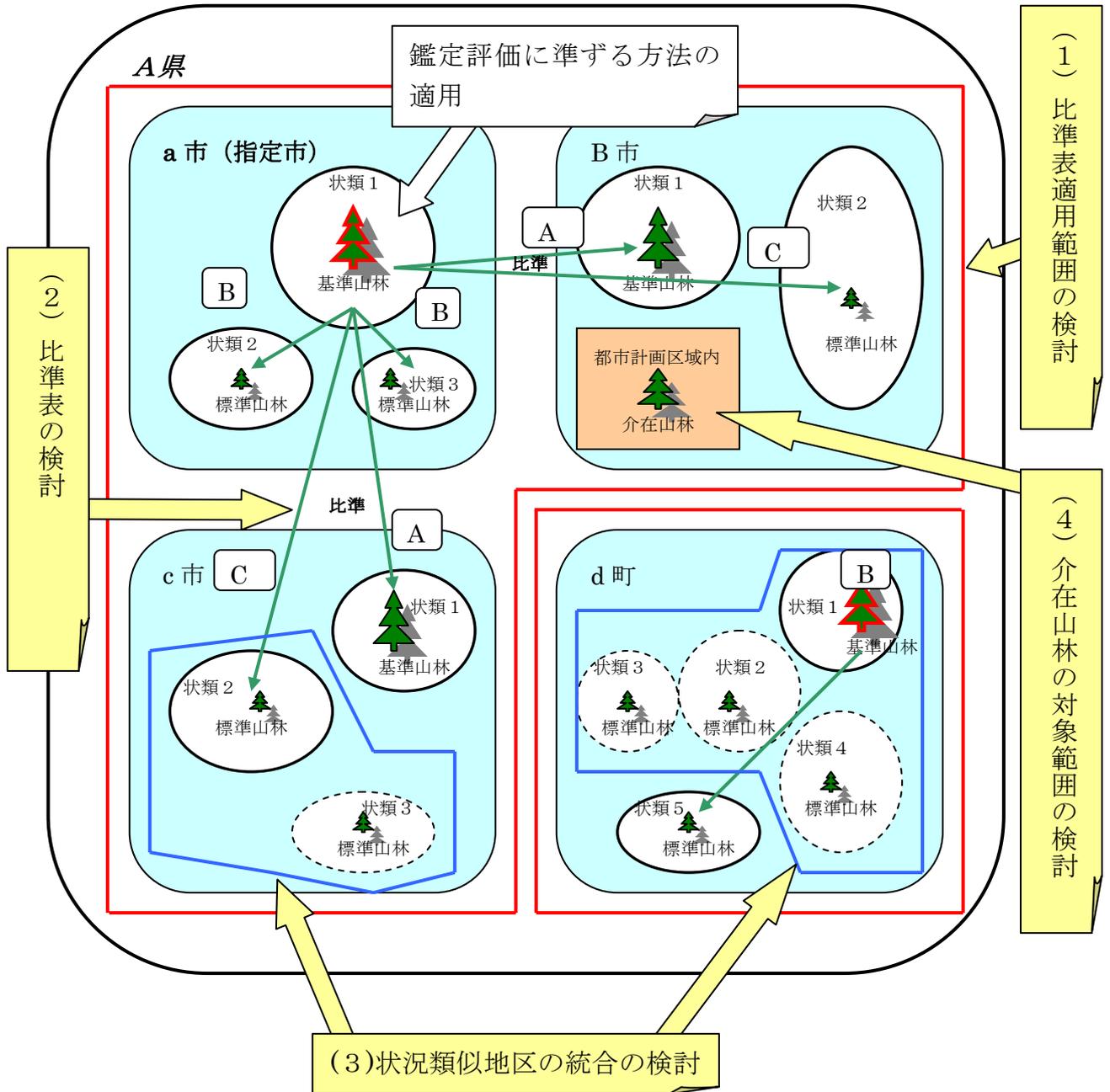
（3）状況類似地区の統合の検討

市場分析並びに(1)及び(2)の検討を踏まえ、状況類似地区の統合も含め区分の指針を検討する必要がある。

（4）介在山林の対象範囲の検討

介在山林の対象となり得る範囲の検討を行う必要がある。その対象範囲として現時点では都市計画区域内（市街化区域等）が考えられるが、介在山林の対象範囲の検討は、一般山林の対象範囲を特定することにも繋がる。

以上の(1)～(4)の課題を図示すると下のようなイメージ図となる。



(5) 市町村に対する技術支援

A. 市町村向けガイドラインの作成

前記検討結果を実践するに当たって必要なガイドラインを作成し、技術支援を行う必要がある。具体的なガイドラインの骨子は以下のとおりである。

- ① 鑑定評価に準ずる方法を適用（発注）する際の留意事項
- ② 比準表適用範囲の決定方法
- ③ 標準山林の選定基準
- ④ 鑑定評価に準ずる方法により求めた基準山林等から、標準山林への比準方法

B. 各種様式等の作成

ガイドラインとあわせて、適用するための様式等を作成し、技術支援を行う必要がある。具体的な様式の案は以下のとおりである。

- ① 鑑定評価に準ずる方法を適用（発注）する際の留意事項
- ② 標準山林等の調書様式
- ③ 比準を行うための査定表様式

V まとめ

本年度の委員会における検討の結果、固定資産税における山林評価に関する現状分析及び新たな評価手法の提案について、概ね以下のように取りまとめることができた。

(1) 現状分析について

- 固定資産税における山林評価について検討するに当たり、まず、現行の評価水準が山林市場における売買実例価格との関係でどうなっているのかを明らかにする必要があるとの観点から、全国及びモデル地区における実態調査及び分析を行った。その結果からすれば、指定市町村の基準山林の価格については、山林利用を前提とした売買実例価格と比較して、従来から言われてきたような、相当開差があるのではないかと指摘は必ずしも当たらず、それほど大差はないのではないかと考えられること。
- 一般山林に係る評価額が依然低いのではないかと指摘もあるものの、この点については、現行の固定資産税の評価制度の中では、求めるべき価格は純粋な山林としての価格であり、また、あくまで全国の平均価格であること、実際に取引される林地は比較的立地条件等が良いところであることなどから、一概に比較できるものではないと考えられること。
- 介在山林については、宅地化の影響を受けていると考えられる山林と受けていないと考えられる山林に一定の傾向の違いが見出せたが、今回のマクロ的な分析では、明確に区分できる基準を見出すまでには至らないと考えられること。

(2) 「適正な時価」の把握のための新たな手法とその有効性について

- 林業経営を目的とした売買実例は存在しており、現行の評価基準に定める一般山林の評価において、売買実例方式を採用することは可能と考えられること。
一方で、売買実例が少ないことに加え、不正常要素を含む売買の介在が多いため、適正な実例の収集や不正常要素の排除等、市町村の評価担当者が売買実例方式により評価を行うことは、評価技術上難しい面があるとも考えられること。
- そのため、専門家による鑑定評価に準じた新たな手法の活用が有効であると考えられること。
- 全国約8万地点ある標準地全てに対して適用することは、コスト面からも非常に厳しいと考えられるため、新たな手法を活用して求められた価格から比準して評価するという考え方は有効であると考えられること。
- 宅地については行政区、市町村の境という区切りは意味があるが、山林については需給圏が広いいため、価格形成要因の同質性が認められるならば市町村間を越

えて比準する方法も有効であると考えられること。

- 実際にモデル地区を設定し、新たな手法を活用して試算してみた結果について、以下のような意見があった。
 - ・ 地価調査基準地を比準する方法については、全国的に比準できる地点、価格は限定されてしまうかもしれないが、活用することは有効であると考えられること。
 - ・ 調書に近隣地域の状況を明記することは、市町村としても納税者に対して説明しやすいといった利点があると考えられること。

(3) 「適正な時価」の把握のための新たな手法を活用する上での課題について

- 新たな評価手法の試算における収益還元法の部分については、林業経営が長期に及ぶことを考慮し、実態を踏まえた収益還元の算定方法について引き続き、検討を要すること。
- 比準する方法は、市町村間における場合や市町村内における場合といった具合に、その適用範囲は様々考えられることから、今後は比準表の項目や数値についても精査していく必要があると考えられること。
- 介在要素（宅地化の影響等）を含まない基準地、標準地の選定要件や状況類似地区の区分方法等について、固定資産評価基準の要件を踏まえて、今後、検討を加える必要があること。
- 一般山林の対象範囲の特定につなげるため、介在山林の対象範囲の特定についても検討を要すること。
- 一連の検討結果について、市町村が実際に運用するためには、技術支援としてのガイドライン等も作成し、示していく必要があると考えられること。

以上、本年度の委員会で研究された事項については、ある程度の成果が得られたものと考えられる。今後は上記提案や課題で示された事項について更に検討、分析を行い、全国の市町村でも有効に活用していけるような形で示していくことが必要になるであろう。

基準山林価格調査報告書

No. _____

様

発行番号	第 号
発行年月日	平成 年 月 日
不動産鑑定業者の 住所・名称	
資 格 氏 名	不動産鑑定士 印

I. 基本的事項及び調査価額等

価 格 時 点 平成22年1月1日

調 査 の 依 頼 目 的 固定資産税評価における基準山林の適正な時価を求めるための基礎資料

不 動 産 の 種 別 ・ 類 型 林地

価 格 の 種 類 山林としての調査価格(正常な価格)

調 査 の 前 提 条 件
 ①現況は立木等が茂生する山林であるが、当該立木等がなく、かつ使用収益を制約する権利存しないものとしての調査
 ②最有効使用を純山林としての調査

調査の依頼目的及び条件と
 価 格 の 種 類 と の 関 係 本件調査は、上記依頼目的及び調査の前提条件による価格を求めるものであり、求める価格は山林としての調査価額である。

調 査 を 行 っ た 日 平成22年 月 日

調査対象基準山林の確認 実 地 調 査 日 : 平成22年 月 日

確認に用いた資料 : 土地課税台帳及び付属図面

照 合 の 結 果 : 概ね一致を確認

(1) 整理番号	(2) 所在及び地番	(3) 地 積 m ²	(4) 調査価額	
			総 額 円	1平方メートル当たり価格 円/m ²

(様式1)

II. 調査価額の決定の理由の要旨(その1)

No. _____

整理番号	所在及び地番	地積 ㎡
------	--------	---------

取引事例比較法								
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
売買事例の所在地	地積	地目	取引時点	取引価格	事情補正	時点修正	地域要因の比較	個別的要因の比較
a	㎡		年月	円/㎡	100 [] [] []	×	×	×
					[] 100 [] []			=
b	㎡		年月	円/㎡	100 [] [] []	×	×	×
					[] 100 [] []			=
c	㎡		年月	円/㎡	100 [] [] []	×	×	×
					[] 100 [] []			=
(10) 比準価格	(11) 比準価格決定の理由の要旨							
円/㎡								

収益還元法						
(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
収入 (主伐)	収入 (間伐の後価合計)	造林費の後価合計	差引額 ((12)+(13)-(14))	還元利回り	収益還元した価格 (15)÷(16)	管理費資本
円/10a	円/10a	円/10a	円/10a	%	円/10a	円/10a
(19) 収益価格	(20) 収益価格を求めることができなかった場合にはその理由					
円/㎡						

※ 収益還元法の適用に当たっての前提条件

- (a) 収入の査定基礎となる立木価格については、安定性、継続性の観点から過去10年間の立木価格の平均値を採用する。
- (b) 現行制度で規定されている造林・林業関連の補助事業に関し、該当事業に係る補助金については全期間受給可能なものとして査定する。
- (c) 山林(素地)の価格調査なので、想定樹種については、現況、桧等が混在する生産林・人工林においても杉100%で統一する。
- (d) 管理費資本は、期間中、毎年の平均的な管理費(地代、森林見回り費、火災保険料、公租公課、雑費等)を生み出す資本額とする。
- (e) $還元利回り = (1+r)^U - 1$ U: 適木の標準伐期齢 r: 標準的な林業利率

(様式2)

Ⅲ. 調査価額の決定の理由の要旨(その2)

No. _____

整理番号	所在及び地番	地積 ㎡

基準地価格を比準とした価格					
(1) 基準地番号	(2) 基準地価格 円/㎡	(3) 時点修正	(4) 地域要因の比較	(5) 個別的要因の比較	(6) 比準とした価格 円/㎡
	平成21年7月 円/㎡	× $\frac{[\quad]}{100}$	× $\frac{[\quad]}{[\quad]}$	× $\frac{[\quad]}{[\quad]}$ =	
	補正項目 補正率の内訳				

(7) 試算価格の調整と調査価額の決定

(8) 調査価額	
総 額	1平方メートル当たり価格
円	円/㎡

(様式3)

IV. 基準山林調書

No. _____

整理番号	所在及び地番	地積 m ²

1 近隣地域の状況

近隣地域の範囲			
交通・ 接近条件	道路状況	(道路の種別)	
		(幅員) m	(高低)
	最寄集落	(名称)	(道路距離) m
	搬出拠点	(名称)	(道路距離) m
	幹線道路	(名称)	(道路距離) m
	その他		
自然的条件	日照、気温等気象の状態		
	標高、傾斜等の地勢の状態	(標高) m	(傾斜度) 度
		(傾斜の方向) (傾斜の型)	
	土壌の良否		
	その他		
行政的 条件	区域		
	保安林の指定		
	自然公園の区分		
	伐採規制		
	その他		

2. 基準山林(対象地)の状況

長さ(東西)	m	長さ(南北)	m
形状		高低差	m
接面関係			
道路の状態			
傾斜度、傾斜の方向			
利用の現況			
最有効使用	純山林		

(様式4)

標準山林評定表

※試算額算定の際に使用した様式例

番号	基準山林	標準山林(1)	標準山林(2)	標準山林(3)
比準要因				
道路状況 最寄集落 搬出拠点 幹線道路の状態 その他				
(a)交通・接近条件 計		100/100	100/100	100/100
日照、気温等気象の状態 標高 傾斜 土壌の良否 その他				
(b)自然的条件 計		100/100	100/100	100/100
区域 保安林の指定 自然公園の区分 伐採制限 その他				
(c)行政的条件 計		100/100	100/100	100/100
格差率 a×b×c×d		100/100	100/100	100/100
試算価格	円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡

土地価格比準表(旧国土庁監修)

土地価格比準表(旧国土庁監修)										
地域要因比準表						個別的要因比準表				
条件	概要	項目	細項目	格差幅 (山村奥地林地)	備考	細項目	格差幅 (山村奥地林地)	備考		
交通・接近条件	施業の利便性(管理作業、切り出し作業のしやすさ等)に関わる要因	労働力の確保の難易	最寄駅への接近性	-7~+7	遠<近	↔	最寄駅への接近性	-4~+4	遠<近	
			最寄集落への接近性	-8~+8	遠<近	↔	最寄集落への接近性	-7~+7	遠<近	
		交通及び林道等の整備の状態と林産物の搬出の状態	林道等の配置、構造等の状態	-16~+16		↔	幅員等の構造	-5.5~+5.5	狭<広	
			搬出地点までの距離		遠<近	↔	搬出地点までの距離	-13~+13	遠<近	
			最寄市場への接近性	-16~+16	遠<近	↔	搬出地点から最寄市場までの距離	-8~+8	遠<近	
自然的条件	木の生育力に関わる要因	日照・気温等の気象の状態	日照、気温	-5~+5	少<多					
			降雨量、霧	-5~+5	少<多					
			積雪	-5~+5	多<少	↔	積雪	-4~+4	多<少	
		標高・傾斜等の地勢の状態	風	-5~+5	強<弱	↔	風	-4~+4	強<弱	
			標高	-14~+14	高<低	↔	標高	-13~+13	高<低	
			傾斜	方位		急<緩	↔	スギ・ヒノキ	-14~+14	南又は西<北
				マツ・広葉樹			↔	マツ・広葉樹	-2.5~+2.5	北<南又は西
			傾斜	-12~+12	急<緩	↔	傾斜	-10~+10	急<緩	
斜面の型	-11~+11	凸<直型<凹	↔	斜面の位置	-10~+10	山頂<山麓				
土壌の状態	土壌の良否	-28~+28		↔	土壌の良否	-24~+24				
宅地化条件	宅地化等の影響に関わる要因	宅地化の影響の程度	宅地化等の影響	-14~+14		宅地化等の影響	-12~+12			
行政的条件	助成、規制の程度に関わる要因	行政上の助成及び規制の程度	行政上の助成	-α~+α	無<多					
			国立、国定、県立公園、保安林、砂防指定地等の規制	-20~+30	強<無	↔	国立、国定、県立公園、保安林、砂防指定地等の規制	-20~+30	強<無	
			その他の規制	-α~+α		↔	その他の規制	-α~+α		

第7節 山林

一 山林の評価

山林の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の山林の価額を求める方法によるものとする。ただし、宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、上記の方法によつて評価することが適当でないと認められるものについては、当該山林の附近の宅地、農地等の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

二 評点数の付設

1 評点数の付設の順序

各筆の山林の評点数は、次によつて付設するものとする。

- (1) 状況類似地区を区分するものとする。
- (2) 状況類似地区ごとに標準山林を選定するものとする。
- (3) 標準山林について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設するものとする。
- (4) 標準山林の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の山林の評点数を付設するものとする。

2 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる山林の所在する地区ごとに区分するものとする。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。

3 標準山林の選定

標準山林は、状況類似地区ごとに、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて比較的多数所在する山林のうちから、一の山林を選定するものとする。

4 標準山林の評点数の付設

標準山林の評点数は、次によつて、山林の売買実例価額から評定する当該標準山林の適正な時価に基づいて付設するものとする。

- (1) 売買の行われた山林（以下「売買山林」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買山林の正常売買価格を求めるものとする。この場合における正常売買価格は、山林として利用する場合における山林の正常売買価格であるので、売買山林が市街地の近郊等に所在するため、売買山林の売買実例価額が、山林として利用する場合における当該山林の売買価額を超える額であると認められる場合における当該売買山林の正常売買価格は、原則として、山林として利用する場合における当該山林の売買価額を基準として求めるものとする。

- (2) 当該売買山林と標準山林の位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の相違を考慮し、(1)によつて求められた当該売買山林の正常売買価格から標準山林の適正な時価を評定するものとする。
- (3) (2)によつて標準山林の適正な時価を評定する場合には、基準山林（三の二の(1)によつて標準山林のうちから選定した基準山林をいう。）との評価の均衡及び標準山林相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

5 各筆の山林の評点数の付設

各筆の山林の評点数は、標準山林の単位地積当たり評点数に「山林の比準表」（別表第7の1）により求めた各筆の山林の比準割合を乗じ、これに各筆の山林の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、山林の状況に応じ、必要があるときは、「山林の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

市町村長は、平坦部に所在する山林等で、「山林の比準表」によつて各筆の山林の比準割合を求めることが困難なものがあるときは、「山林の比準表」の例によつて、最寄集落までの距離、沿接する道路の状況等の要素による林産物の搬出の便等を考慮のうえ、当該山林の比準表を作成して、これを適用するものとする。

三 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

1 評点一点当たりの価額の決定

評点一点当たりの価額は、山林の提示平均価額に山林の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（二によつて付設した各筆の山林の評点数を合計した総評点数をいう。）で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、提示平均価額は、「山林の指定市町村表」（別表第7の2）に掲げる市町村（以下本節において「指定市町村」という。）にあつては、総務大臣が算定し、都道府県知事及び指定市町村の長に通知するものによるものとし、指定市町村以外の市町村にあつては、指定市町村の提示平均価額を参考として都道府県知事が算定し、市町村長に通知するものによるものとする。

2 指定市町村の提示平均価額の算定

総務大臣は、次により、指定市町村の山林の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して、指定市町村の山林の提示平均価額を算定するものとする。

- (1) 指定市町村の長は、二の3によつて選定した標準山林のうち、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて上級に属するものの中から一の標準山林を基準山林として選定するものとする。
- (2) 指定市町村の長は、二の4によつて指定市町村の長が評定した標準山林（基準山林を含む。）の適正な時価その他の総評価見込額の算定において必要な事項を総務大臣に報告するものとする。
- (3) 総務大臣は、指定市町村の長が評定した基準山林の適正な時価について検討し、次いで、当該指定市町村の長が評定した標準山林の適正な時価、当該指定市町村の山林の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、指定市町村の長が評定した基準山林の適正な時価について所要の調整を行い、これを基準

として、標準山林の適正な時価及び山林の付設評点数について所要の調整を行うものとする。

(4) 総務大臣は、次により、指定市町村の山林の総評価見込額を算出するものとする。

ア (2)によつて、指定市町村の長が報告した標準山林（基準山林を含む。）の適正な時価（(3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の価額）と当該標準山林の前年度の評価額との割合を求める。

イ 指定市町村の山林をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる状況類似地区は、これらを合わせ、一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分する。

ウ アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における山林の前年度の評価額の合計額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の山林の評価見込額を算出する。

エ ウによつて算出した各地区の評価見込額を合計して当該指定市町村の山林の総評価見込額を算出する。

(5) (4)によつて総務大臣が算定した総評価見込額と当該指定市町村の長が固定資産評価基準によつて算定した総評価額の見込額が相違する場合には、総務大臣は、当該指定市町村における山林の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは、当該指定市町村における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

3 指定市町村以外の市町村の提示平均価額の算定

(1) 都道府県知事は、指定市町村以外の市町村について、2と同様の方法によつて、市町村の山林の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して当該市町村の山林の提示平均価額を算定するものとする。この場合において、市町村長が評定した基準山林の適正な時価を検討するに当たつては、指定市町村の基準山林の適正な時価（2の(3)によつて、総務大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の価額）との均衡を考慮するものとする。

(2) 総務大臣は、(1)によつて算定した指定市町村以外の市町村の提示平均価額及びその算定の基礎について報告するよう都道府県知事に求めることができる。

(3) 総務大臣は、(2)によつて都道府県知事から報告を受けた提示平均価額及びその算定の基礎について検討し、市町村間の評価の均衡上必要があるときは、提示平均価額について所要の修正を行うよう関係都道府県知事に通知するものとする。

(4) 都道府県知事は、(3)による総務大臣の通知があつた場合においては、関係市町村の提示平均価額について所要の修正を行うものとする。

別表第7の1 山林の比準表

各筆の山林の比準割合は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、岩石地、崩壊地等を含む山林については、その実情に応じ、当該比準割合を補正するものとする。

〔算式〕

比準割合＝（「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」－「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」）に於ける比準割合）
±比準山

林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正

「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」－「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」 (メートル)	50未満	50以上	100以上	150以上	200以上	250以上	300以上	350以上	400以上	450以上	500以上	550以上	600以上	650以上	700以上	750以上	800以上	(備考) 搬出地点は、林産物が通常搬出される支線道路（支線道路がなく直接幹線道路に搬出されるときは幹線道路）の地点によるものとする。
	100未満	150未満	200未満	250未満	300未満	350未満	400未満	450未満	500未満	550未満	600未満	650未満	700未満	750未満	800未満			
比 準 割 合	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70	0.65	0.60	0.55	0.50	0.45	0.40	0.35	0.30	0.25	0.20	
「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」－「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」 (メートル)	-50未満	-50以上	-100以上	-150以上	-200以上	-250以上	-300以上	-350以上	-400以上	-450以上	-500以上	-550以上	-600以上	-650以上	-700以上	-750以上	-800以上	
	-100未満	-150未満	-200未満	-250未満	-300未満	-350未満	-400未満	-450未満	-500未満	-550未満	-600未満	-650未満	-700未満	-750未満	-800未満			
比 準 割 合	1.00	1.05	1.11	1.18	1.25	1.33	1.43	1.54	1.67	1.82	2.00	2.22	2.50	2.86	3.33	4.00	5.00	
比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正	<p>(1) 比準山林の支線道路（幹線道路以外の道路で牛馬車又はその通行できる道路並びに管流路をいう。）の距離が、標準山林の支線道路の路線より</p> <p>ア 長い場合は、距離の差が1キロメートルをこえるごとに0.02を減じ</p> <p>イ 短い場合は、距離の差が1キロメートルをこえるごとに0.02を加える。</p> <p>(2) 比準山林の幹線道路（幅員2.5メートル以上の自動車道、森林鉄道、固定施設としての軌道及び筏流路をいう。）の距離が標準山林の幹線道路の距離より</p> <p>ア 長い場合は、距離の差が4キロメートルをこえるごとに0.02を減じ</p> <p>イ 短い場合は、距離の差が4キロメートルをこえるごとに0.02を加える。</p>												<p>(備考)</p> <p>支線道路の距離は、当該山林の搬出地点から幹線道路（幹線道路がないときは、林産物の主要集荷地）までの距離によるものとする。</p> <p>幹線道路の距離は、当該山林の林産物が通常搬出される幹線道路の地点から林産物の主要集荷地までの距離によるものとする。</p>					

土地に関する調査研究
－山林の評価について－

平成22年3月

編 者 財団法人 資産評価システム研究センター（略称：評価センター）
発 行 者 堤 新二郎
発 行 所 財団法人 資産評価システム研究センター
〒105-0001
東京都港区虎ノ門4-1-13 葺手ビル8階
TEL 03-5404-7781
FAX 03-5404-2631
(URL <http://www.recpas.or.jp> <http://www.chikamap.jp>)
