

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 －

〔 鑑定評価に準ずる方法及び比準表を活用した
山林の評価手法に関する調査研究 〕

平成23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3つの調査研究委員会において固定資産税制度、固定資産評価制度に関して、専門的な調査研究を行って参りました。

このうち、土地に関する調査研究委員会においては、昨年度に引き続き、「山林の評価」について検討し、山林の評価について、鑑定評価に準ずる方法を導入した上で比準表を活用する新たな山林の評価手法を開発するとともに、山林の状況類似地区のあり方等について調査研究を行いました。また、調査研究に基づく実践的な技術支援として、特にガイドラインをとりまとめたうえ、ここに公表するものです。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、所期の目的にそって、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23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22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 |
| | 伊藤 | 裕幸 | (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課長補佐 |
| | 横堀 | 広美 | 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23年3月現在)

平成22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22年6月17日 (木)]
 - 議題 (1) 委員長の指名
 - (2) 平成21年度土地に関する調査研究委員会の成果と課題の整理
 - (3) 平成22年度土地に関する調査研究委員会の具体的進め方
 - (4) その他

- 第2回委員会 [平成22年11月1日 (月)]
 - 議題 (1) モデル地区報告
 - (2) 中間報告 (自治体への技術支援) の方向性
 - (3) その他

- 第3回委員会 [平成22年12月20日 (月)]
 - 議題 (1) 報告書骨子案について
 - (2) その他

- 第4回委員会 [平成23年3月1日 (火)]
 - 議題 (1) 平成22年度土地に関する調査研究委員会報告書 (案) について
 - (2) 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概要 | 2 |
| | 1. 一般山林の評価方法 | 2 |
| | 2. 介在山林の評価方法 | 4 |
| III | 平成21年度調査の概要 | 6 |
| | 1. 調査の経緯 | 6 |
| | 2. 調査結果 | 6 |
| | 3. さらに検討を要する課題 | 9 |
| IV | 平成22年度調査結果 | 12 |
| | 1. 課題と対応方針 | 12 |
| | 2. 平成21年度にさらに検討を要する課題とされた事項 についての検討結果 | 15 |
| | 3. 平成22年度に指摘された山林評価の実務上の課題の 解決方策についての検討結果 | 35 |
| V | まとめ | 38 |
| | 1. 新たな評価手法の開発について | 38 |
| | 2. その他の課題への対応について | 38 |
| | 3. ガイドラインの作成について | 38 |
| | 山林評価に係る新たな評価手法のガイドライン | 40 |
| | 1. 新たな評価手法の概要（一般山林） | 41 |
| | 2. 各手順における留意点 | 43 |
| | 3. その他の活用方法 | 47 |
| | 4. 介在山林の評価について | 51 |
| | 参考資料 | |
| | 1 基準山林等価格調査報告書（様式、使用例） | 54 |
| | 2 比準表案 | 62 |
| | 3 標準山林評定表（様式、使用例） | 63 |

I 調査研究の目的

平成22年度の土地に関する調査研究委員会は、平成21年度の同委員会でもとりまとめられた報告書「山林の評価について」においてさらに検討を要する課題として整理された事項等について、引き続き調査研究を行うこととした。

平成21年度の同委員会の調査研究においては、

- ① 山林の売買実例が少なく、山林に関する公的な指標もないことから、市町村において山林の適正な時価の把握に苦慮していること
- ② 介在山林について、その対象となる範囲を特定することに苦慮していることといった状況を踏まえ、
- ① 市町村が山林の適正な時価を容易に算出することができるよう、山林に係る新たな評価手法を開発すること
- ② 介在山林の対象範囲を特定する基準を作成することを目的とし、山林市場の実態調査、現行山林評価の検証、これらを踏まえた新たな評価手法の開発を行った。

平成22年度は、平成21年度に開発した「山林評価に係る鑑定評価に準ずる方法」について、更に検討が必要とされた課題について、市町村の評価実務を踏まえた検討を進め、実際に市町村が活用できるものとするを目的とする。

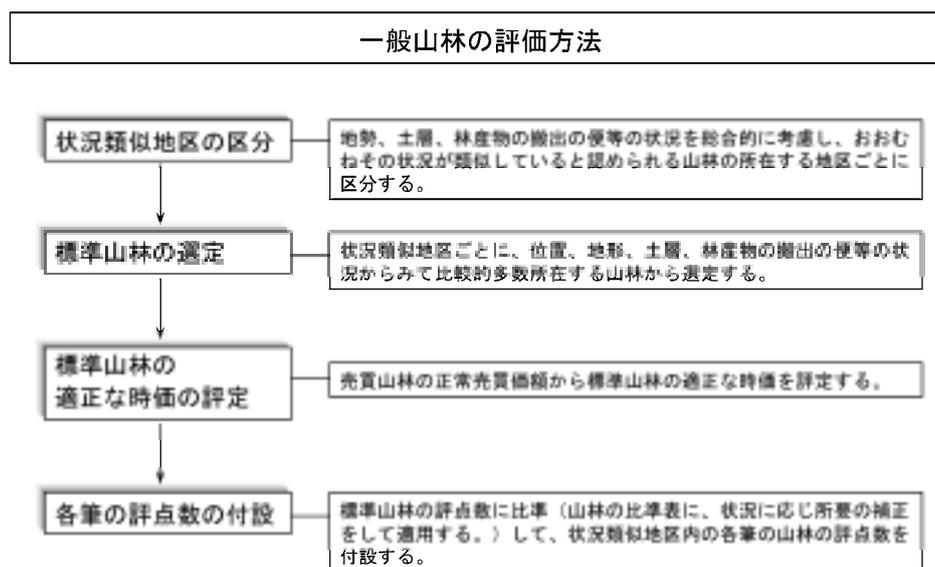
また、介在山林の対象範囲については、平成21年度の調査研究において、一般山林と介在山林を「明確に区分できる基準を見出すまでには至らない」とされたところであるが、市町村の評価実務に資するよう、介在山林の対象範囲特定の判断要素を整理することを目的とする。

II 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次の順序によって行う。

- (1) 状況類似地区を区分する。
- (2) 状況類似地区ごとに標準山林を選定する。
- (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。
- (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。



【図表Ⅱ－1】

(1) 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的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、傾斜方向及び傾斜角度（必要がある場合は、山頂、山腹、山麓によって細分する。）

イ 土層

- ・ 土層の厚さ
- ・ 不良土層の存在

ウ 林産物の搬出条件

- ・ 幹線道路
- ・ 支線道路

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

(2) 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。

具体的には、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されるが、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ものである。

ア 状況類似地区内で、傾斜角度、斜面の型が標準的

イ 状況類似地区内で、表土や全土層の厚さが中庸

ウ 状況類似地区内で、林産物の小出し条件が標準的な山林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

エ 状況類似地区内で、支線道路までの距離が中庸

オ 状況類似地区内で、幹線道路までの距離が中庸

(3) 標準山林の評点数の付設

標準山林の評点数は、売買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。

(4) 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固定資産評価基準（以下「評価基準」という）別表第7の1で定める「山林の比準表」（以下、「山林の比準表」という）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である。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ものとされている。

【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

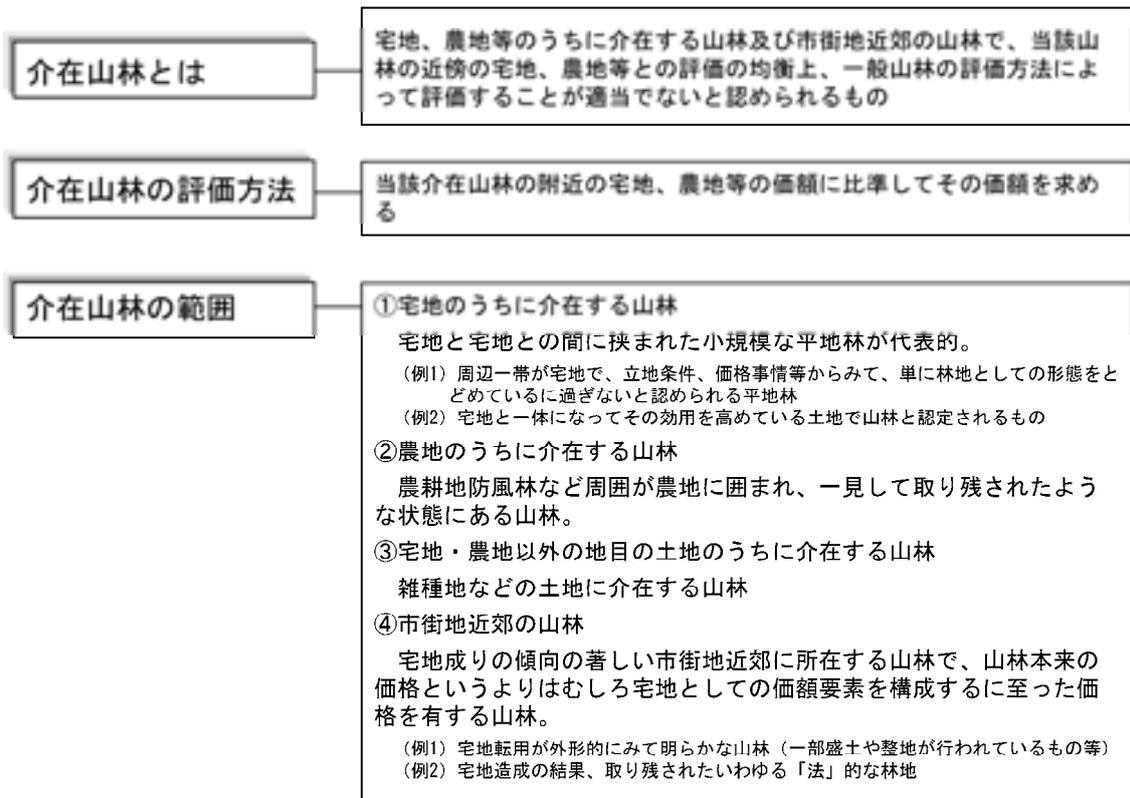
$$\text{比準割合} = \left(\frac{\text{比準山林の中央部とその搬出地点との標高差}}{\text{標準山林の中央部とその搬出地点との標高差}} \right) \times \text{比準割合} \pm \text{比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正}$$

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---|--------------|--------------|--------------|--------|---|
| 「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 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袋流路をいう。)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。 | | | | | |

【図表Ⅱ-2】

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。



【図表Ⅱ－３】

Ⅲ 平成21年度調査の概要

1. 調査の経緯

山林の評価について、評価基準では、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、各市町村が山林の適正な時価を把握することに苦慮している状況が見受けられる。

平成18年度に当評価センター主催で開催されたブロック別意見交換会において実施したアンケート調査においても、山林評価の現状について、適正な時価を把握することに苦慮しているといった主旨の回答が多数を占めている。また、そうした現状を改善する方策案として、①鑑定評価の活用、②新公的手法の導入、③一律の平米単価などの回答があったところである。

また、介在山林について、その対象となる範囲を特定する判断基準を明確に定めることができず、対応に苦慮している状況が見受けられる。

こうした状況を踏まえ、新たな山林の評価手法の開発及び介在山林の対象範囲を特定する基準の作成を行うことを目的とし、その前提として、山林市場の実態調査、現行山林評価の検証を行うこととした。

2. 調査結果

(1) 山林市場の実態調査の分析結果

山林市場の実態調査によって、以下のとおり、固定資産税の山林評価における課題を抽出、検証した。

① 現行の固定資産税評価方法について

以下a～cより、一般山林の評価において、現行どおり林業経営を目的とした価格を求めること、売買実例方式を採用することは、妥当かつ可能である。

a. 山林の使用方法

全国の私有林の分布状況等から、山林の標準的な使用方法を林業経営とすることは可能であると考えられる。

b. 売買実例の目的

収集した売買実例の中には、少ないながらも林業経営目的と考えられる売買が存在しており、林業経営を目的とする取引市場も存在していると言える。

【参考：林業経営に基づく売買と考えられる売買実例の要件】

【抽出要件】

買主の属性：個人、法人

林地の区域区分：農村林地、林業本場林地、山村奥地林地

都市計画区域区分：都市計画区域外

地積：3,000 m²以上

売買価格：50 円/m²未満

c. 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が認められたが、これは、売買実例には、固定資産税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ものであり、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。

② 評価技術上の制約について

上記①により、現行の評価方法は妥当かつ可能と言えるが、以下a～cより、評価技術上、市町村において売買実例方式を適用することは困難な面がある。

a. 売買実例の数が少ないこと

山林市場の実態調査で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こと。

b. 林地の取引市場が成熟していないこと

林地の取引市場が宅地ほど成熟していないため、山林の売買実例には目的の多様性や取引事情などの不正常要素が含まれているケースが多く、これを排除することが難しいこと。

c. 価格形成要因が複雑であること

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結果、林地の場合、宅地や農地等と比べ、地勢等により宅地化の可能性が大きく左右されるなど、価格形成要因が複雑であることから、価格形成要因と価格との相関について個別に判断を要するケースが多いと考えられること。

③ 介在山林の対象範囲特定について

買主の属性や立地条件等を集計した結果、対象範囲特定の指標となる宅地化の影響について傾向の違い（都市計画区域内外等）を見いだすことができた。しかしながら、傾向に当てはまらない売買実例が相当多い（ばらつきが多い）ことから、宅地化の有無を測る基準となるような明確な違いを見いだすまでには至らなかった。

（２）分析結果に基づく山林の固定資産税評価上の課題

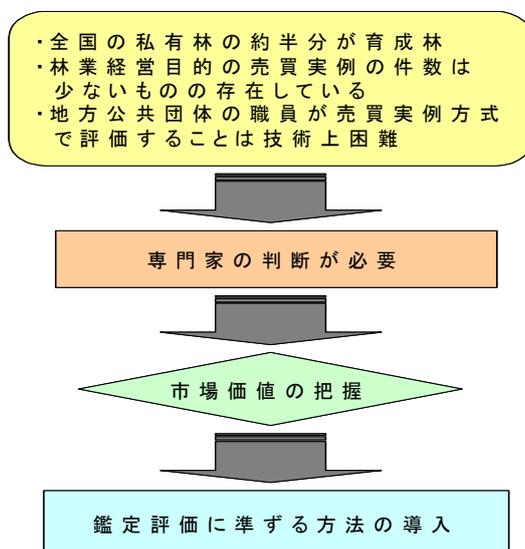
上記（１）の分析結果から、山林の固定資産税評価上の課題を以下のとおり整理する。

- ◆ 一般山林について現行の評価方法に基づいて評価を行うことは妥当かつ可能であるが、山林市場の実態からは林業経営目的の適正な売買実例の収集や、不正常要素の排除等の作業に困難が伴うことが予想されること。
- ◆ 介在山林の対象範囲について、対象範囲特定の指標となる宅地化の影響の有無については「都市計画区域内であれば影響がある山林が多い」といった一定の傾向は見いだせるものの、例外事例も多く、対象範囲を特定することに困難が伴うことが予想されること。

→以上より、市町村における山林評価に関する実務上の困難性が裏付けられた。

（３）新たな評価手法の開発

山林市場の実態調査の分析を踏まえ、一般山林に関する新たな評価手法を開発する。具体的には、市町村による山林評価の困難性（適正な売買実例の収集及び不正常要素の排除の困難性）に鑑み、不動産鑑定士等の専門家の判断に基づく、鑑定評価に準ずる方法の開発を検討する。



【図表Ⅲ－１】

【鑑定評価に準ずる方法の概要】

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、最有効使用を純山林とし、あらかじめ転用の可能性を排除して価格を求める方法である。

「鑑定評価に準ずる方法」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こととした。

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現況が立木等が茂生する山林であっても、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、②については、転用することを目的とした山林として評価するのではなく、最有効使用を純山林、つまり林業経営目的の山林として評価を行うことを条件としたものである。

なお、鑑定評価に準ずる方法を基準山林等に適用する場合の調査報告書のひな形を【参考資料－1】のとおり作成した。

(4) 鑑定評価に準ずる方法の試算

モデル地区として岡山県を選定し、指定市町村(鏡野町)の基準山林について、鑑定評価に準ずる方法による試算を行った。

あわせて、同町の標準山林3地点について、旧国土庁監修の土地価格比準表(以下、「旧国土庁の土地価格比準表」という)を活用し、基準山林からの比準を行った。

その結果、鑑定評価に準ずる方法、旧国土庁の土地価格比準表を活用した比準結果とも、評価が可能であり、また、現行の評価額とも一定の整合性を得たことから、固定資産税評価における標準山林の評価に際しての有効性を確認できた。

3. さらに検討を要する課題

山林市場の実態調査及び鑑定評価に準ずる方法の試算結果を踏まえ、さらに検討を要する課題として以下のとおり整理した。

(1) 比準表適用範囲の検討

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、厳し

い地方財政の下では現実的でないため、実際に市町村が鑑定評価に準ずる方法を活用するためには、同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が必要と考えられる。

そのため、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、市町村をまた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（なお、本調査で開発する比準表は、以下、単に「比準表」という）を検討する必要がある。比準表は、旧国土庁の土地価格比準表をベースに検討する。

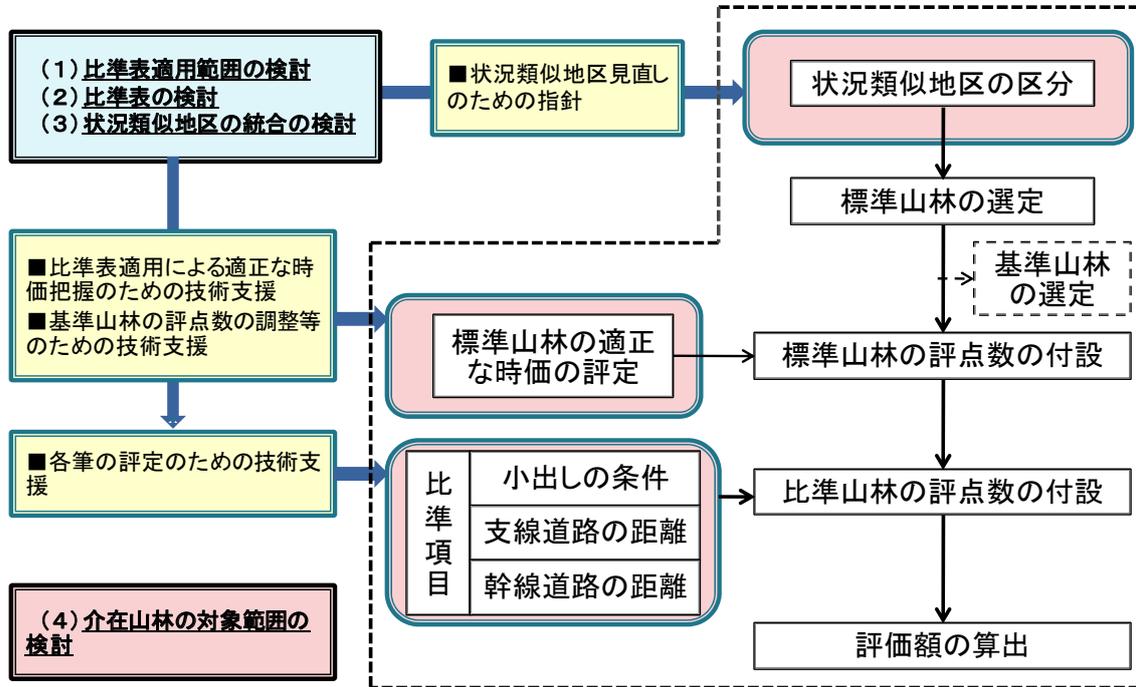
(3) 状況類似地区の統合の検討

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つながる。

【一般山林の評価方法と検討項目の関係】



【図表Ⅲ－２】

(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。

- 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。

- 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

IV 平成22年度調査結果

1. 課題と対応方針

(1) 本年度調査の課題

本年度の調査研究は、平成21年度の調査研究においてさらに検討を要する課題と整理された以下の事項を検討する。

- ① 比準表適用範囲の検討
- ② 比準表の検討
- ③ 状況類似地区の統合
- ④ 介在山林の対象範囲の検討
- ⑤ 市町村に対する技術支援（市町村向けガイドラインの作成・各種様式等の作成）

また、本年度の調査研究を行うにあたり、市町村における山林評価について以下のような実務上の課題・問題点があることが本委員会で指摘された。

【実務上の課題・問題点について】

山林は地目変換等により増えることが少なく、地域的な状況変化も乏しいことから、市町村の山林評価実務において見直しの必要性が認識されることが少ないと考えられ、実際に、見直しが行われることも少なかったと考えられる。その結果、状況類似地区の区分や標準山林の評価額等、山林評価に係る各種評価プロセスが長期間据え置かれていると考えられる。

こうした状況下では、職員の異動を経ることにより、各評価プロセスにおける結論（状況類似地区の区分結果、評価替え毎の標準山林の評価額等）についての理由、根拠が十分に引き継がれなくなることが懸念される。（単に前回評価替え時と状況が変わっていないので変更しないという説明しかできなくなる。）また、新しい電算システムへの移行や、地理情報システム（GIS）の導入によっても、同様に評価プロセスの結論だけがシステム内に蓄積され、その理由、根拠が十分に引き継がれなくなることが懸念される。

山林について大きな状況の変化が無ければ特段の問題は生じないかもしれないが、状況の変化が生じた際に、理由、根拠が明らかでないために山林評価について必要な修正が行われないことや、納税者への十分な説明責任を果たすことができなくなるといった問題が生じるおそれがある。

具体的には、以下のような課題・問題点として整理できる。

【状況類似地区について】

- ◆ 状況類似地区区分が時代の変化により、現状では過度の細分化となっているのではないかと疑義がある場合でも、必要な区分見直しが行われない場合がある。
 - ⇒ 評価基準は状況類似地区を小字の区域ごとに認定するとしているが、山林経営の広域化などにより小字単位ではなく、より広域な状況類似地区区分とすることが求められるような場合に、必要な区分見直しが行われない場合がある。

【標準山林について】

- ◆ 標準山林として当該地点を選定した当時の理由や根拠が十分に引き継がれていない団体が少なからずある。
 - ⇒ 状況の変化に対応して、過去に選定した標準山林の地点変更を検討しようとしても、当該地点を選定した理由、根拠が定かでなくなった団体においては、十分に整理することが難しくなっている。

- ◆ 標準山林の価格の根拠が明らかでない場合がある。
 - ⇒ 新規の売買実例が少ないことなどから、長期間、価格が据え置かれ、価格の理由・根拠が不明確となり、十分に整理されていない場合がある。

【山林の比準表について】

- ◆ 比準の根拠が十分に引き継がれていない団体が少なからずある。
 - ⇒ 状況の変化に対応して比準の方法を見直そうとしているが、比準の理由・根拠が定かでなくなった団体においては、十分に整理することが難しくなっている。

こうした実務上の課題・問題点を解決するために、平成21年度から検討を行っている鑑定評価に準ずる方法が活用できるのではないかと委員からの意見があったことから、今年度の調査研究においては、平成21年度から継続的に検討を行うこととされた事項に加え、上記の実務上の課題を解決することも検討の対象とした。

【課題と対応の整理】

| 課題 | | 対応 |
|----------------------------------|--|--|
| 昨年度の本委員会において、平成22年度に整理することとされた課題 | (1) 比準表適用範囲の検討 | → 鑑定評価に準ずる方法、比準による評価を開発、対応方法を検討した。本項「2. 平成21年度にさらに検討を要する課題とされた事項についての検討結果」参照。 |
| | (2) 比準表の検討 | |
| | (3) 状況類似地区の統合の検討 | |
| | (4) 介在山林の対象範囲の検討 | |
| | (5) 市町村に対する技術支援 | |
| 本年度の本委員会で新たに認識された実務上の課題 | 価格見直しの必要性が少なく、職員の異動を経ること等により、各評価プロセスにおける結論についての理由、根拠が十分に引き継がれなくなることが懸念される。 | → 鑑定評価に準ずる方法、比準による評価を活用した実務上の課題に対する対応方法を検討。本項「3. 平成22年度に指摘された山林評価の実務上の課題の解決方策についての検討結果」参照。 |

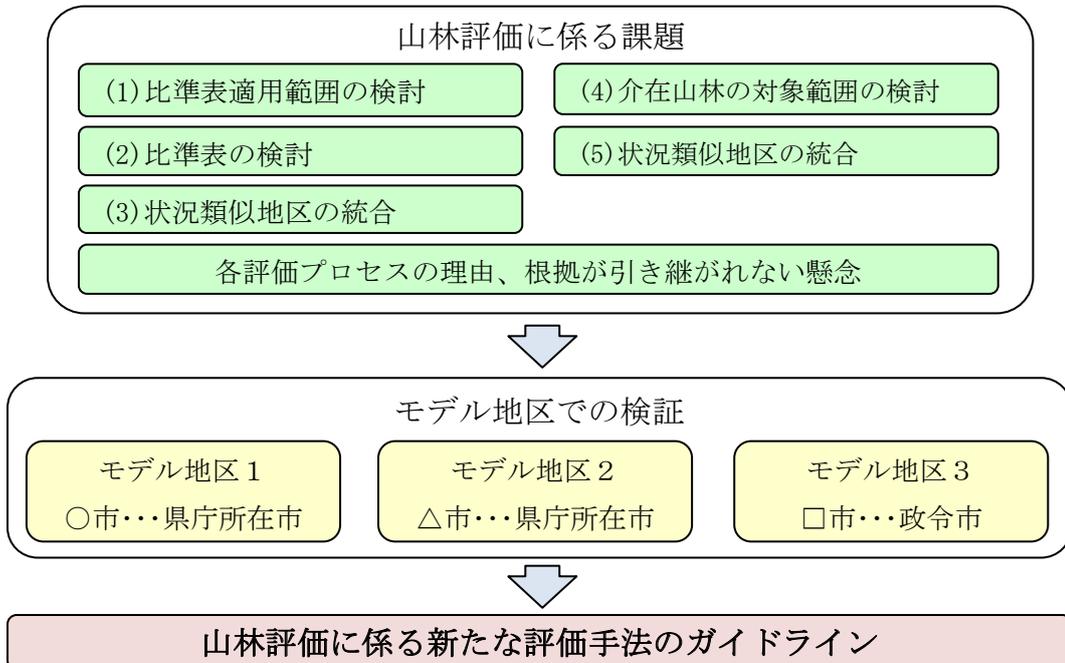
【図表IV-1】

(2) 調査の進め方

本年度調査に当たっては、モデル地区において鑑定評価に準ずる方法を実際に適用・検証することを通じて調査を行った。

なお、モデル地区は、地方の県庁所在市2市、政令指定市1市を選定した。

【検討イメージ】



【図表IV-2】

2. 平成21年度にさらに検討を要する課題とされた事項についての検討結果

(1) 比準表適用範囲の検討

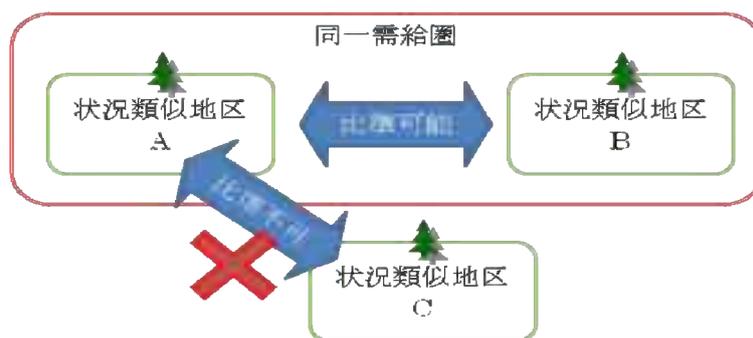
① 検討の経緯

a. 適用範囲の考え方

旧国土庁の土地価格比準表（地域要因）は、「土地価格比準表の手引き（地価調査研究会編著）」等によると、「同一需給圏内の類似地域」において、適用するものとされているので、比準表の適用範囲は、この同一需給圏を検討することにより定まる。

不動産鑑定評価基準によると、「同一需給圏とは、一般に、対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存在する圏域をいう」とされている。

【適用範囲イメージ】



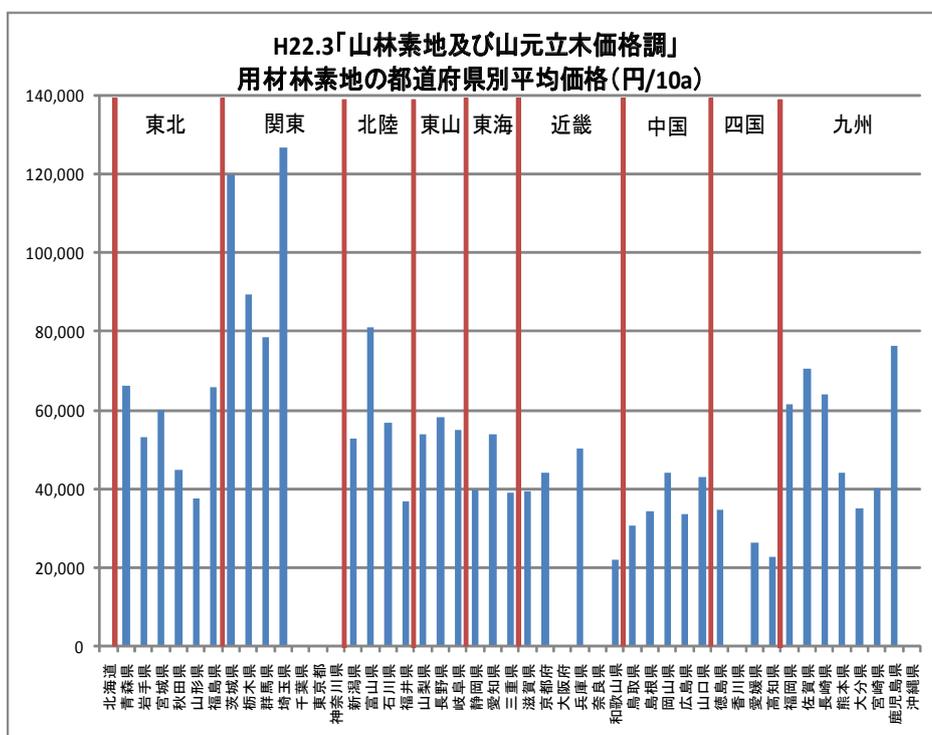
【図表Ⅳ－3】

b. 林地の同一需給圏

- ◆ 林地の同一需給圏は、「一般に当該林地を中心とする通常の林業生産活動の可能な地域の範囲内に立地する林業経営主体を中心とするそれぞれの林業生産活動の可能な地域の範囲に一致する傾向がある。」（「不動産鑑定評価基準」抜粋）
- ◆ 林地の同一需給圏は、交通機関の発達及び機械化による経営合理化のため、林業生産活動がますます広域化してきており、ことに有名林産地においては、他府県まで拡大する傾向にあるが、一般的には、林業経営の主体が、通常の形態で林業経営を行うことが可能な範囲によって定めることになる（「土地価格比準表の手引き（地価調査研究会編著）」抜粋）。

c. 林地の価格分布

比準表の適用範囲については、旧国土庁の土地価格比準表では「対象地（比準先）の存する地域の価格水準に比べ、基準地（比準元）の存する地域の価格水準が上位50パーセント、下位30パーセントの範囲内にあるもの」とされている。また、実務上の比準表の比準可能範囲は、標準的山林の価格水準の半分乃至2倍程度が比準の限界と考えられる。参考まで、「山林素地及び山元立木価格調（日本不動産研究所）」による都道府県別の価格分布を示すと、下のグラフのとおりであり、地方別にも類似した価格水準にあることが認められる。したがって、比準表の適用可能範囲は、都道府県レベル又は都道府県も越えて適用することもあり得る。



【図表IV-4】

d. 比準表の適用範囲について

以上の検討から、比準表の適用範囲としては、以下のことが言える。

- ◆ 比準表の適用範囲（同一需給圏）は、おおむね林業生産活動の範囲等に応じて定まるとされている。林業生産活動の範囲について明確な指標はないが、林業経営の広域化等から、その範囲は市町村を越えて広域的に捉えられると考えられる。

◆ 価格水準の面からも、広域的に比準表を適用することは可能と考えられる。

◆ ただし、実務上の観点から以下の点に留意が必要である。

i. 適用範囲が拡大した場合、比準表適用の技術的難度が増すこと

・ 比準表の適用範囲が広がるほど比準項目が増加する

ex. 日照・気温等の気象の状態、行政上の助成及び規制の程度

・ 価格形成要因の作用の程度が異なること

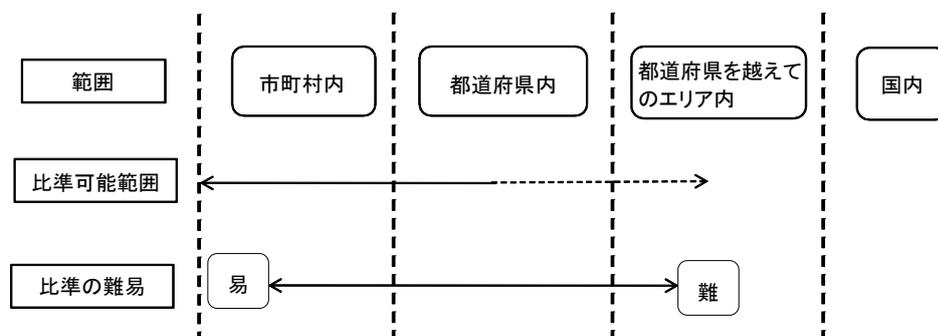
ex. 最寄市場への接近性、傾斜（傾斜の多い地域と傾斜の少ない地域の影響差等）

したがって、比準表の適用について、地域に即した判断が必要となり、必要に応じて、エリア毎に比準表を変えるなどの対応が必要となる。

ii. 市町村間で評価体系を整合させる必要があること

・ 市町村を越えて比準表の適用等を行う場合には、その前提となる状況類似地区や標準山林の選定等、全般的な評価体系について、整合していることが前提となる。

以上より、比準可能な範囲としては、相当広域的（都道府県内や場合によって都道府県を越えてのエリア内）に形成されるが、一方で比準表の適用が難しくなる。その関係を図示すると下図のとおり。



【図表IV－5】

e. 想定される比準表の適用場面と留意点について

比準表の適用場面としては、大きく以下の3パターンが考えられる。パターン毎の留意点としては、以下のとおりである。

【パターンA】

一市町村内で、基準山林等から標準山林の比準を行う場合

- 比準表適用範囲は、前記のとおり広域的に形成されるものであり、一市町村内での比準は可能。
- 一市町村内であれば、比較的比準表も簡素化できると考えられる。

【パターンB】

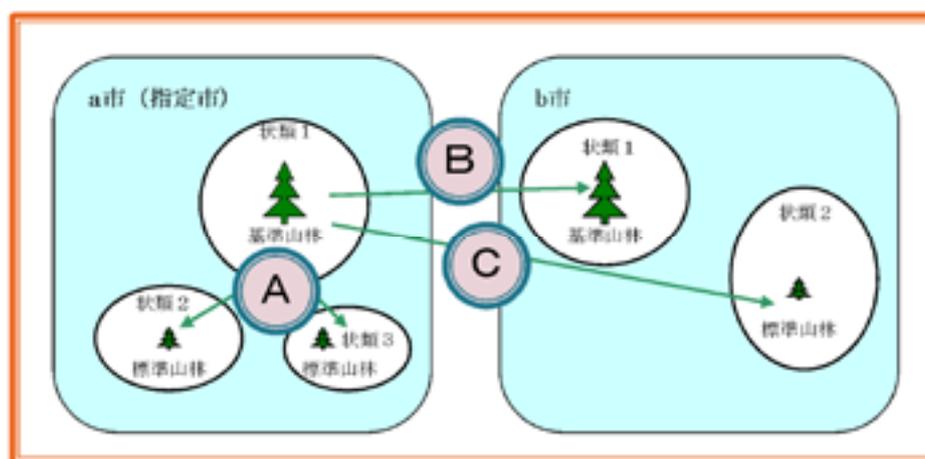
市町村を越えて、指定市町村の基準山林からその他の市町村の基準山林の比準を行う場合

- 理論的な面、価格水準の面から都道府県レベルの比準も可能。
- ただし、比準表が複雑になり、また、状況類似地区や標準山林の選定等について市町村間の評価体系の整合を図る必要があるため、県内市町村担当者による協議など広域的な事前検討等が必要。
- 都道府県内の各基準山林については、都道府県により価格の調整を行う必要があり、その際、比準による検証や調整を行うことも有用と考えられる。ただ、前記のとおり、都道府県レベルでの比準を行う際には、比準要素が複雑になり、また、適宜適用について判断を要すると考えられるため、比準表の作成について、不動産鑑定士等の専門家の意見を聴取する等の対応が必要となる。

【パターンC】

市町村を越えて、他市町村の基準山林等から市町村内の標準山林の比準を行う場合

- パターンBと同じ。



【図表Ⅳ－6】

②結 論

比準表の適用可能性については、山林経営の広域化や山林の価格水準の分布等から、市町村や場合によって都道府県を越えるような広域的な比準が可能と考えられるが、比準表の適用範囲を広域化するほど、比準項目の増加等、比準表適用に係る技術的難度が増すこと、市町村をまたいだ場合、比準表適用の前提となる状況類似地区や標準山林の選定方法などの評価体系全般の整合性を図る必要があるなど、かえって評価を複雑にすることが考えられる。

本調査の主たる目的は市町村で活用できる評価手法を開発することであり、また、同一市町村内で適用する場合の比準表については、ある程度簡便な比準表の作成が可能と考えられたので、比準表の適用範囲については、まずは、市町村単位で捉えるべきと整理し、以下、市町村単位を前提として、比準表、ガイドライン等の検討を行った。

ただし、同一の市町村内であっても不毛地、国立公園内の山林、その他全く管理の及ばない雑木林等がまとまって存し、これらを状況類似地区で区分している場合など、価格形成が大きく異なっている地区がある場合には、一市町村内で複数、鑑定評価に準ずる方法を適用して、複数の比準表適用範囲を定める必要がありうると考えられる。

また、基準山林については、都道府県知事が都道府県内の基準山林の調整を行う必要があることから、調整に当たって比準表活用の要請が想定される（前記パターンB）。この場合にも比準表の適用が可能と考えられるが、本調査では、パターンBについて比準表の作成やモデル地区での検証等を行っていないので、比準表により調整等を行う場合には、本報告書を基に各都道府県において比準表を作成する必要がある。

(2) 比準表の検討

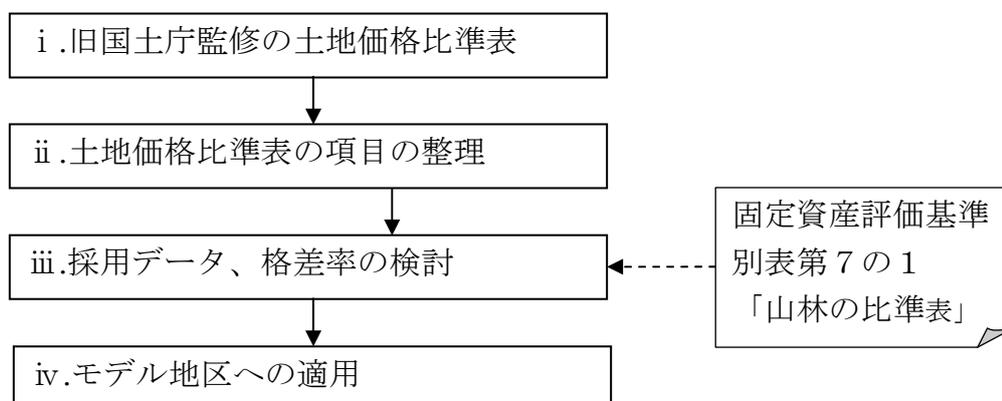
① 検討の経緯

a. 検討の方針

旧国土庁の土地価格比準表を基礎として、モデル地区において比準表の適用を行い、検証のうえ、固定資産税評価において活用できる比準表の検討を行った。

なお、比準表は、適用範囲に応じて変わるものであるが、固定資産税評価の実務での活用可能性を考慮し、本調査では、同一市町村内で適用するための比準表の検討を行った。

【比準表作成フロー】



【図表IV－7】

b. 検討内容

i. 旧国土庁の土地価格比準表

比準表の作成に当たっては、まず、地価公示、都道府県地価調査、その他鑑定評価実務で広く採用されている旧国土庁監修の「土地価格比準表〔六次改訂〕」を基礎とした。

なお、比準表の適用区分（林地地域の地域区分）としては、「都市近郊林地」「農村林地」「林業本場林地」「山村奥地林地」のうち、宅地化の影響が小さく、また、評価対象となる山林が最も多いと考えられる区分である「山村奥地林地」を採用した。

ii. 土地価格比準表の項目の整理

iの土地価格比準表は、比較項目及び判断要素が多いため、市町村での活用が難しい。また、市町村内で適用することを前提とすれば、項目の簡素化も可能である。

比準表の適用範囲と市町村での適用可能性を考慮し、下表のように比較項目を整理した。

【比準項目整理表】

| 比準表項目の整理 | | | | | |
|-----------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|---|---|
| 土地価格比準表(旧国土庁監修) | | | | 比較の必要性 | 理由 |
| 地域要因比準表 | | | | | |
| 条件 | 項目 | 細項目 | 格差幅 (山村奥地林地) | | |
| 交通・接近条件 | 労働力の確保の難易 | 最寄駅への接近性 | -7~+7 | × | 駅の利用可能性が元々小さいうえ、市町村内での格差がほとんどない。 |
| | | 最寄集落への接近性 | -8~+8 | ○ | |
| | 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 | ○ | |
| | | 最寄市場への接近性 | -16~+16 | ○ | |
| 自然的条件 | 日照・気温等の気象の状態 | 日照、気温 | -5~+5 | × | 同一市町村内での格差が小さい。 |
| | | 降雨量、霧 | -5~+5 | × | 同一市町村内での格差が小さい。 |
| | | 積雪 | -5~+5 | × | 同一市町村内での格差が小さい。 |
| | | 風 | -5~+5 | × | 同一市町村内での格差が小さい。 |
| | 標高・傾斜等の地勢の状態 | 標高 | -14~+14 | ○ | |
| | | 傾斜 | -12~+12 | ○ | |
| | 斜面の型 | -11~+11 | △ | 一律でないため、要因の補足が難しい | |
| 土壌の状態 | 土壌の良否 | -28~+28 | △ | 土壌の判定が難しい。立木の生育状態により判定する(不毛地等)対応も考えられる。 | |
| 宅地化条件 | 宅地化の影響の程度 | 宅地化等の影響 | -14~+14 | × | 原則考慮しない。 |
| 行政的条件 | 行政上の助成及び規制の程度 | 行政上の助成 | - α ~+ α | △ | 同一市町村内での格差が小さい |
| | | 国立、国定、県立公園、保安林、砂防指定地等の規制 | -20~+30 | △ | 保安林は非課税、砂防指定地は筆単位での補正を行う。 その他は、同一市町村内で規制の有無が混在する場合が少ない。 ただし、同一市町村で指定の内外が混在する場合は、考慮する必要あり。 |
| | | その他の規制 | - α ~+ α | △ | 同一市町村内での格差が小さい |

【図表IV-8】

※表の見方について

表のうち、左側の「土地価格比準表」欄は、旧国土庁の土地価格比準表の比較項目及び格差である。この項目を基礎とし、同一市町村で適用する場合を前提として、比準すべき項目を整理し、その結果を「比較の必要性」欄に示した。なお、○は比較が必要な項目、△は場合によって、比較が必要な項目、×は比較が不要な項目である。併せて「理由」欄に比較の必要性に係る理由を示している。

iii. 採用データ、格差率の検討

整理した比準表項目（比較の必要性に○の項目）について、下表のとおり、具体的にどういう計測データに基づいて比較を行うのかという採用データ及びその格差率を検討した。

格差率の検討に当たっては、固定資産税評価上の均衡を考慮し、「山林の比準表」の数値と平仄を合わせて、格差率を作成した。

【採用データと格差率一覧（比準表案）】

| 比準表項目の整理 | | | | 比準表の作成 | | |
|-----------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------|--------------|--|
| 土地価格比準表(旧国土庁監修) | | | | 比準表採用の有無 | 採用データ | 格差 |
| 地域要因比準表 | | | | | | |
| 条件 | 概要 | 項目 | 細項目 | | | |
| 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 | × | | |
| | | | 最寄集落への接近性 | ○ | 最寄集落までの距離 | 距離の差 2km遠くなるごとに-1% 2km近くなるごとに+1% |
| | | 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 | ○ | 最寄の幹線道路までの距離 | 距離の差 1km遠くなるごとに-2% 1km近くなるごとに+2% |
| | | | 最寄市場への接近性 | ○ | 最寄市場までの距離 | 距離の差 2km遠くなるごとに-1% 2km近くなるごとに+1% |
| 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 | × | | |
| | | | 降雨量、霧 | × | | |
| | | | 積雪 | × | | |
| | | | 風 | × | | |
| | | 標高・傾斜等の地勢の状態 | 標高 | ○ | 標高 | 【別表】のとおり(固定資産評価基準 別表第7の1「山林の比準表」に準じる) |
| | | | 傾斜 | ○ | 傾斜角度 | 傾斜角度の差 10度急になるごとに-5% 10度緩くなるごとに+5% |
| | | | 斜面の型 | × | | |
| 土壌の状態 | 土壌の良否 | × | | | | |
| 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 | × | | |
| 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 | × | | |
| | | | 国立、国定、県立公園、保安林、砂防指定地等の規制 | × | | |
| | | | その他の規制 | × | | |

【別表】標高差の比準表

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 「比準山林の中央部の標高」-「標準山林の中央部の標高」(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 | 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 |
| 「比準山林の中央部の標高」-「標準山林の中央部の標高」(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 |

なお、固定資産評価基準 別表第7の1「山林の比準表」による標高差は「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)により計測を行うものであるが、事務負担を考慮し、また、市町村内であれば搬出地点の標高が大きく変わらないと考えられることから、単にそれぞれの山林の中央部の標高差により比準を行うこととして作成した。

【図表Ⅳ-9】

※表の見方について

表のうち、iiの検討を踏まえ、比準表として採用すべき項目を「比準表採用の有無」欄に示した。○は比準表に採用した項目、×は比準表に採用しなかった項目である。次に、比準表に採用した項目で比較を行う場合の具体的な採用データを「採用データ」欄に示し、この採用データに基づく、格差を「格差」欄に示している。

iv. モデル地区への適用

作成した比準表をモデル地区に適用し、実際に評価を行った。

評価結果は以下のとおりで、比準表による査定価格(a)と、現在の評価額(b)の間にやや乖離が生じた地点もあるが、序列や大きな格差傾向については整合した結果を得た。

【A市】

| 番号 | 標準山林A (代表) | 標準山林B | | 標準山林C | | 標準山林D | |
|---------------|---------------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|
| 査定価格・・・a | 13.9円/㎡ | 13.8円/㎡ | 格差 0.99 | 14.0円/㎡ | 格差 1.01 | 6.7円/㎡ | 格差 0.48 |
| 現在の評価額・・・b | 13.9円/㎡ | 13.9円/㎡ | 格差 1.00 | 16.7円/㎡ | 格差 1.20 | 7.5円/㎡ | 格差 0.54 |
| 乖離率(a/b-100%) | | - | -2% | | -16% | | -11% |

【B市】

| 番号 | 標準山林A (代表) | 標準山林B | | 標準山林C | |
|---------------|---------------|---------|---------|---------|---------|
| 査定価格・・・a | 20.4円/㎡ | 12.0円/㎡ | 格差 0.59 | 27.1円/㎡ | 格差 1.33 |
| 現在の評価額・・・b | 20.4円/㎡ | 14.3円/㎡ | 格差 0.70 | 28.1円/㎡ | 格差 1.38 |
| 乖離率(a/b-100%) | | - | -16% | | -4% |

「査定価格・・・a」比準による査定価格

「現在の評価額・・・b」現在の評価額

「乖離率 (a/b-100%)」 査定価格と現在の評価額の乖離率
また、各標準山林欄の格差は、代表となる標準山林Aと比較した格差を示している。

【査定価格と現在の評価額の乖離について】

aの査定価格は比準表を適用した結果であるのに対して、bの現在の評価額は売買実例を基礎として各市で算定したものであり、両者の間に最大16%の乖離が生じている。

この理由としては、bの現在の評価額が売買実例が少ないことなどを理由に長年据え置かれてきたのに対して、その間、山林の地価下落等に伴い、価格形成に変化が生じてきたためと推察される。

また、価格の序列自体はおおむね整合した結果（価格の高い山林はa bとも高い、低い山林はa bとも低い）となったことから、両者の間で、採用した価格形成要因自体に認識のずれがあるというのではなく、各市の特性に基づく価格形成要因の影響の程度差（標高差の影響の大小等）によるものと考えられる。

いずれにしても、山林の売買市場が成熟しておらず、適正な山林価格の認識に苦慮している中、適用が容易な比準表による査定結果が16%程度の乖離ということであれば、一定の精度を確保できていると考えられる。

v. 状況類似地区内における標準山林と比準山林(各筆の山林)の比較について

山林の評価に当たっては、標準山林と比準山林の比較（個別的要因の比較）も行う必要があり、この比較に当たって、土地価格比準表等の適用が可能か否か検討を行った。

その結果、以下の課題が認められた。

【比準表の適用可能性について】

標準山林から状況類似地区内の各筆の山林を評定するに当たっては、「山林の比準表」を適用することとされている。この「山林の比準表」は①山林の中央部と搬出地点の標高差、②搬出道路の距離の相違から構成され、比較的簡素に作られている。

一方、旧国土庁の「土地価格比準表」は「山林の比準表」よりも比較項目が多く、複雑な構成である。

比較的簡素な「山林の比準表」の適用が難しくなっている実態を考慮すると、これよりも複雑な旧国土庁の「土地価格比準表」を基礎とした

比準表の適用は困難と考えられる。

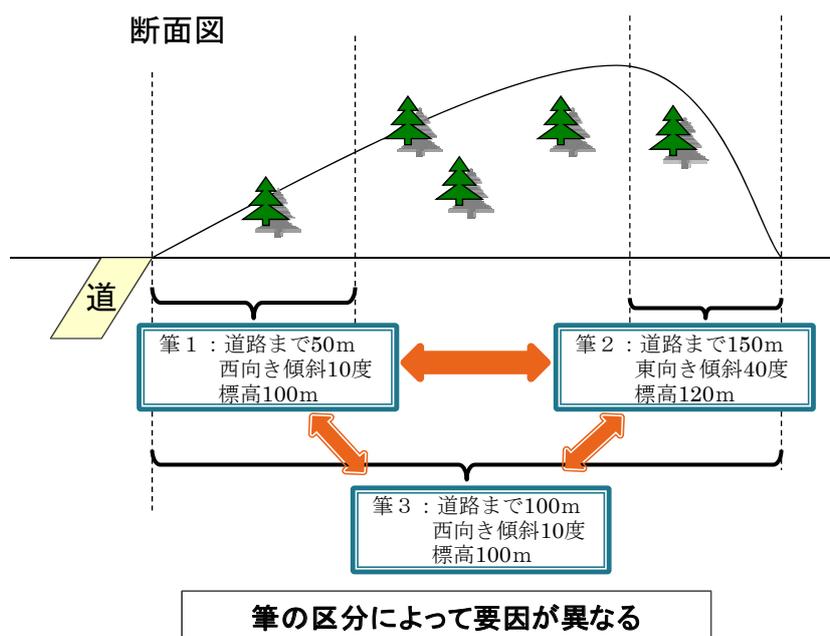
具体的な実務上の課題として以下の点が認識された。

ア. 事務負担の増大

状況類似地区内における山林の価格差がない又は小さい場合が多いのに対して、比準表を適用する場合には、価格形成要因の取得や比準表適用による価格査定等、評価の事務負担が大きい。

イ. 価格形成要因の取得の困難性

山林の標準的な使用規模は数ha～数十ha程度であり、一般的に、比準表は標準的な使用方法を基礎として作成されているが、固定資産税評価における山林の評価は一筆ごとの評価であるため、筆の区分の仕方によって価格形成が大きく左右される。



【図表IV-10】



【図表IV-11】

以上の課題を考慮すると、山林の評価に係る状況類似地区内の各筆の比準に当たって、簡素な比準表による比準が求められる。ただ、現行の「山林の比準表」が比較的簡素に作成されていることを考えるとこれ以上に簡素な比準表の作成は困難と考えられる。

したがって、ある程度地域的（状況類似地区単位等）に価格を評定することも現実的な対応と考えられる。なお、その場合でも、がけ地や不毛地等、周辺と同様の山林としての利用が極めて困難な筆については補正を行うことが必要である。

② 結論

a. 比準表について

以上の検討に基づき、比準表案を参考資料2のとおり、比準を行う際の評定表の様式、使用例を参考資料3のとおり作成し、併せて、比準表活用に当たっての留意点として、以下の事項を整理した。

● 比準表活用に当たっての留意点

作成した比準表はモデル地区を基礎として作成した例であり、また、各市町村の評価の実情を踏まえ、できるだけ簡便に作成したものである。

しかし、山林の価格形成は地域により異なるものであり、また、市町村の実務体制に応じて、精度を上げていくべきものでもあるので、実際に各市町村で比準表を適用するに当たっては、作成した比準表案を基礎として、以下の観点を参考に、適宜見直しを行って適用していく必要がある。

【見直しの観点】

- 本調査で採用しなかった比準項目について、価格形成に影響があると認められる場合

旧国土庁の土地価格比準表の比較項目のうち、今回採用していない項目に、明らかな影響があると認められる場合は、比較項目として追加し、比準を行う必要がある。その際は、旧国土庁の比準表の格差を参考とする。

ex. 市町村の範囲が広く、気象の状態が明らかに違う地域がある場合、国立公園、国定公園等の指定の有無が混在する場合

- 市町村内で、いわゆる銘木林とそれ以外の山林とが混在するなど、比準が困難な場合

地域的な品等の差等により、標準山林同士の比較が困難な場合には、比準表が適用できないと考えられるので、可能な限りそれぞれの標準山林について、鑑定評価に準ずる方法を適用するなど、比準表の適用範囲を区分する必要がある。

- 市町村の体制等から、より精度の高い比準が可能な場合

本調査で示した比準表案は、旧国土庁の土地価格比準表を基礎として、比準項目をカットして簡素に作ったものであるが、可能であれば、より精度を上げていくことが望ましい。

その場合には、旧国土庁の土地価格比準表において採用されている比準項目及び格差率を参考にすることが考えられる。

b. 状況類似地区内における標準山林と比準山林(各筆の山林)の比較について

土地価格比準表を適用して山林の評価に係る状況類似地区内の各筆の比準を行うことは、実務上困難と考えられるため、ある程度地域的(状況類似地区単位等)に価格を評定することも現実的な対応と考えられる。なお、その場合でも、がけ地や不毛地等、周辺と同様の山林としての利用が極めて困難な筆については、補正を行う必要がある。

また、以上の整理結果に基づいて、本報告書「山林評価に係る新たな評価方法のガイドライン」に比準方法等を記載した。

(3) 状況類似地区の統合の検討

① 検討の経緯

a. 検討の方針

評価基準では、小字単位の状況類似地区区分の考え方が示されており、かつてはこの区分が適切であったものが、時代の変化により現状では過度の細

分化となっているのではないかとの疑義があるケースがある。山林の土地価格は比較的広域に形成されると考えられることから、状況類似地区区分が細分化となっているケースについては、状況類似地区を統合することによって、適正な評価を効率的に行えると考えられる。

このような考え方の下、本委員会においては、状況類似地区の統合に当たって、比準表を活用する方法を検討した。

【固定資産評価基準】

「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。」

b. 比準表を活用した状況類似地区の統合

(2) で作成した比準表案を実際の標準山林に適用して、地域要因に大きな差異がないと認められる状況類似地区は、基本的に統合ができる。

ただし、現行の評価額が異なる地区どうしの状況類似地区を統合する際には、実情に即して慎重な検討を行う必要がある。

【モデル地区（A市）の例】

【A市】

| 番号 | 標準山林A (代表) | 標準山林B | 標準山林C | 標準山林D |
|---------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 査定価格・・・a | 13.9円/㎡ | 13.8円/㎡ 格差 0.99 | 14.0円/㎡ 格差 1.01 | 6.7円/㎡ 格差 0.48 |
| 現在の評価額・・・b | 13.9円/㎡ | 13.9円/㎡ 格差 1.00 | 16.7円/㎡ 格差 1.20 | 7.5円/㎡ 格差 0.54 |
| 乖離率(a/b-100%) | - | -2% | -16% | -11% |

↓
 状況類似地区A, B, Cは統合が可能。
 ただし、状況類似地区Cは、現在の評価額がA, Bと異なるので、慎重な検討が必要。

「査定価格・・・a」 比準による査定価格

「現在の評価額・・・b」 現在の評価額

「乖離率 (a/b-100%)」 査定価格と現在の評価額の乖離率

また、各標準山林欄の格差は、代表となる標準山林と比較した格差を示している。

② 結 論

状況類似地区の統合の検討に当たって、比準表を活用することは一つの有効な手段と考えられる。

したがって、この方法について整理し、本報告書「山林評価に係る新たな評価方法のガイドライン」に状況類似地区の見直し方法を記載した。

(4) 介在山林の対象範囲の検討

① 検討の経緯

a. 介在山林の対象範囲特定の基準について

昨年度の本委員会では、介在山林のうち、市街地近郊の山林について、その対象範囲特定の基準について検討を行ったが、全国的に適用できるような、一律の基準を見出すことはできず、各市町村の地域の実情により、介在山林か否か個別に判断することが適切と考えられた。

そこで、本年度においては、さらにモデル地区における検討を加えたうえで、市町村の評価実務に資するよう、介在山林として評価するための判断要素を整理することとした。昨年度から本年度の本委員会における検討結果を整理すると以下のとおりである。

【山林市場の実態調査（平成21年度）より】

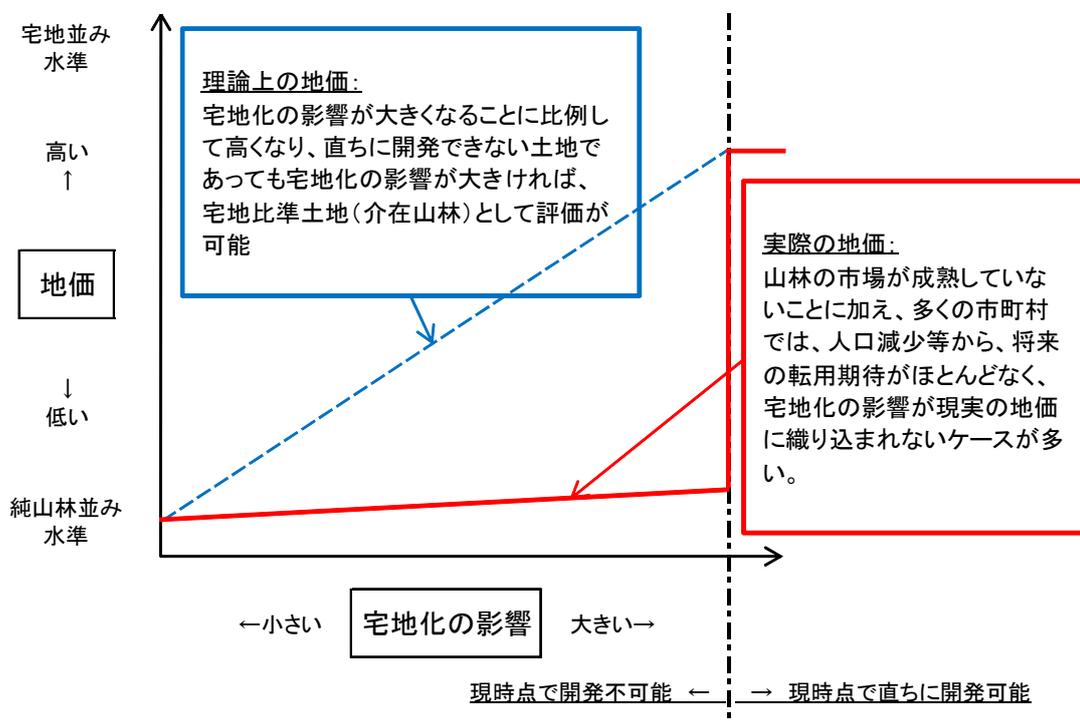
- 都市計画区域内の山林については、区域外の売買実例に比べて、宅地化の影響が認められるケースの割合が多かったが、区域内であっても宅地化の影響が認められないもの、また、区域外であっても宅地化の影響が認められるものもあり、一律的な判断が難しい。

【モデル地区の検討結果（平成22年度）より】

- 市街化区域内等で、かつ周辺が宅地化しているエリアでは、潜在的な宅地化の期待が価格形成に織り込まれていると考えられるが、政令市のような大都市を除く多くの市町村では、人口減少等から市街地が外延的に発展していない場合が多いため、周辺が宅地化している地域にある山林であっても宅地化の影響に見合う需要がなく、宅地化の期待が価格形成に織り込まれていると言えない場合があること。

これを図示すると、図表IV-12のとおりである。

【地方部における宅地化の程度と地価との関係】



【図表IV-12】

- 山林は、起伏があり、傾斜角度が大きくなるほど造成費が高くなり、また、宅地として使用できる土地も減少するため、特に地方都市において、エリア的には宅地転用が見込まれるとしても、傾斜が急な山林については、宅地化の影響がないと認められる場合があること。

b. 介在山林の対象範囲特定の見解

介在山林の対象範囲の特定については、前記のとおり、各市町村の地域の実情によって個別に判断することが適当と考えられ、一律の基準は見出せない。

また、多くの市町村では、新規に宅地開発を行うための素地需要が少ないケースが多い。したがって、都市化の影響を補正率等において定めているなど、地域の実情に即した介在山林の評価が可能な市町村を除けば、介在山林として評価すべき市街地近郊の山林の範囲の認定については、単に市街化区域内に存すること等、形式的な範囲とするべきではなく、宅地としての開発需要も考慮して実態的な範囲の認定に努める必要がある。

特に平成3年頃までの地価の上昇期は、市街地に近い山林等、現時点で宅地開発を行わない山林についても将来的な宅地開発の期待が売買価格に加

味されるケースも多かったが、その後、宅地開発の期待に対する需要が少なくなり、モデル地区における検証の結果からも、最近では、人口減少等により、このような将来の期待に相応する需要は相当少なくなってきたと考えられる。

以上の状況を踏まえ、介在山林の範囲については、A. 現時点において直ちに宅地転用することが可能な山林と、B. 現時点において直ちに宅地転用することが不可能な山林に区分して整理することが有効と考えられ、この考え方に基づき、対象範囲特定の判断要素を示すと以下のとおりである。

i. 現時点において直ちに宅地転用することが可能な山林

現時点において直ちに宅地転用することが可能な山林であれば、介在山林の評価ができると考えられる。現時点における宅地転用の可否の判断要素については、平成18年度の本委員会で検討を行った市街地近郊ゴルフ場の判定が参考になる。以下の要件1. ～3. の全てに該当する山林であれば、市街地近郊の山林と言え、介在山林として評価することが適当と考えられる。

【市街地近郊ゴルフ場の判定要素】

1. 法的に宅地開発できる土地であること（開発許可基準等に適合すること）

(1) 都市計画法

以下の区域に属する土地であること

- ① 市街化区域（生産緑地除く）
- ② 市街化調整区域内で都計法34条8号の3（現：同条11号）に規定される条例区域
- ③ 同34条10号イ（開発審査会の議を経た大規模開発行為）（現：同条14号）により開発許可を受けたもの
- ④ 非線引き都市計画区域
- ⑤ 都市計画区域外

(2) 建築基準法

接道義務等、建築基準法上の建築許可基準に該当すること

(3) 条例、指導要綱

がけ地条例、宅地開発指導要綱等の基準に適合する土地であること

2. 技術的に宅地造成が可能

地勢、地盤等の状況から造成不可能な土地でないこと

3. 開発の投資採算性を有する

母都市の都心（主に通勤圏）への接近性、公共公益施設の整備の程度、宅地需要の状況等を鑑み、造成後の宅地需要が期待できる土地であること

ii. 現時点において直ちに宅地転用することが不可能な山林

現時点において直ちに宅地転用することが不可能な山林、すなわち i. の判定要素に該当しない山林については、介在山林として評価することに慎重な検討を要する。

特に地方部においては、将来的な宅地転用の見込みがない場合や、多少の見込みはあってもそれが価格として顕在化していない場合も多いことから、山林が宅地としての価額要素を構成するに至っていると認められるためには、都市部等、需給が逼迫している地域や、都市が外延的に発展している地域など、限定的に捉えざるを得ないと考えられる。

現時点において直ちに宅地転用することが不可能な山林について、市街地近郊の山林に該当し、介在山林として評価することが可能と考えられる判断要素は以下のとおりであり、これらの要素を総合的に勘案して、介在山林として評価する範囲を認定すべきである。

- ・ 人口増加等、都市として発展傾向にあること
- ・ 同一市町村内で宅地開発が進行し、売れ行きも堅調であること
- ・ 周辺地域に、純山林の価格と乖離した、宅地開発の期待性が加味された価格水準での売買実例があること
- ・ 単に近傍宅地価格から一律の造成費相当額を控除するだけでなく、都市化の影響を補正率等において定めるなど、地域の実情に即した介在山林の評価が可能であること

② 結 論

介在山林については、全国一律的な適用基準により評価方法を選択すべきではないと考えられた。

また、介在山林の評価方法の選択に当たっては、平成18年度の本委員会で検討を行った市街地近郊ゴルフ場の判定が参考になると認められた。

以上を踏まえ、この市街地近郊ゴルフ場の判定方法を基礎として、介在山林の評価方法を選択する際の判断要素を、本報告書「山林評価に係る新たな評価方法のガイドライン」に記載した。

(5) 市町村に対する技術支援

以上の検討を踏まえ、市町村への技術支援として、開発した評価手法及び留意事項等を取りまとめた「山林評価に係る新たな評価方法のガイドライン」及びこの評価手法を採用する場合の「様式（本報告書参考資料）」を作成し、本報告書に取りまとめた。

【参考】大都市における一般山林の評価について

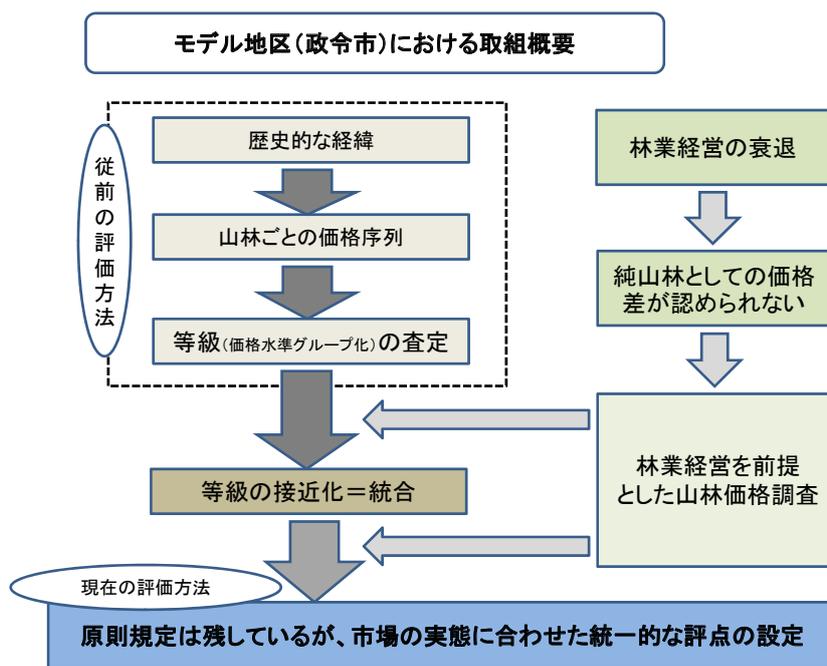
政令市のような大都市においては、一般山林の価格形成要素である山林の生産力、いわゆる山林経営を基礎とした価格形成がなされていないと考えられるため、本調査において政令市の取組についても調査を行った。

政令市のモデル地区において調査を行った結果、林業経営の衰退から純山林としては価格差がなくなっているという実態が認められたところであり、その他の政令市のような大都市についても、同様の状況にあると考えられる。

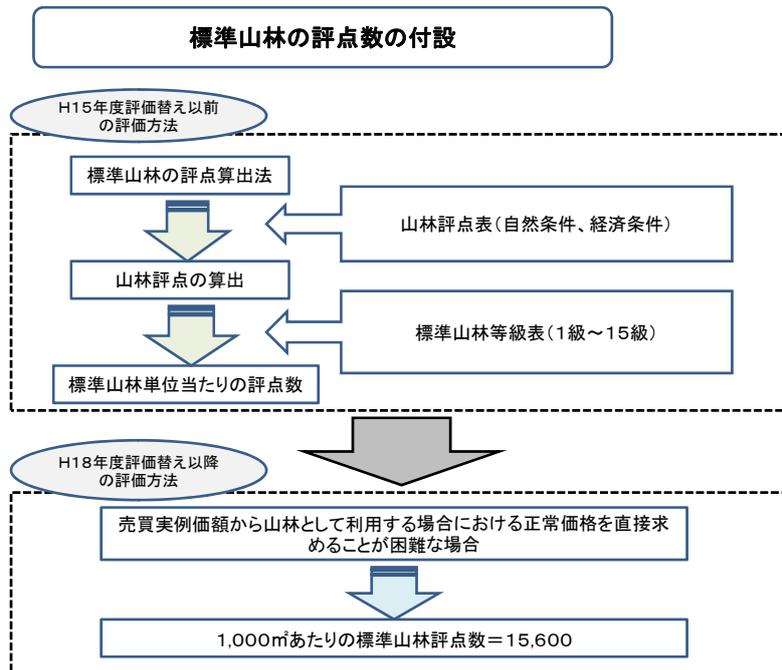
当該モデル地区の取組は以下のとおりであり、この市では、標準山林の価格を検証のうえ、市内全ての標準山林を統一的な単価とし、さらに山林の比準表も簡素化して適用している。

大都市については、原則規定は残しつつ、市場の実態に合わせるために、このような統一的な単価設定等による評価方法を採用することも考えられる。

【モデル地区（政令市）における取組状況について】



【図表IV-13】

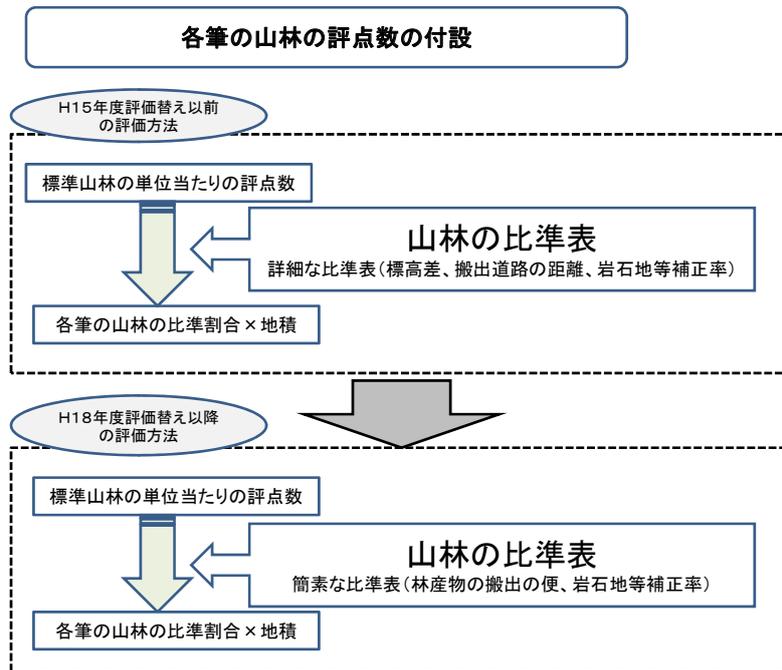


【図表IV－14】

標準山林の評点数の付設については、従来（平成15年度評価替え以前）、歴史的な経緯も踏まえ、山林ごとの価格序列を付け、この序列に基づき等級表を作成し評定を行っていた。

しかし、その後、林業経営の衰退に伴い、純山林としての等級及び価格差がなくなってきたのではないかと認められるようになり、林業経営を前提とした山林価格調査を行ったところ、市内において価格差がほとんどなくなっていることが確認できた。

この調査結果を踏まえ、等級の接近化を検討し、等級による山林の評価方法を残しつつ、結果としては、平成18年度評価替え以降、標準山林において統一的な評点（市内同一単価）を設定して、評価を行っている。



【図表IV-15】

各筆の評点数については、平成15年度評価替えまでは、評価基準別表第7の1「山林の比準表」を基礎とした詳細な「山林の比準表」を作成し適用していたが、平成18年度評価替えから、山林価格調査による市場の実態を踏まえ、簡素にした「山林の比準表」を作成し、適用を行っている。

3. 平成22年度に指摘された山林評価の実務上の課題の解決方策についての検討結果

(1) 検討の経緯

本年度の本委員会で、市町村における実務上の課題・問題点が指摘された。(本報告書P.12「IV. 1. (1) 本年度調査の課題」参照) 本委員会ではこのような課題に対する対応策についても、検討を行い、開発した評価手法を活用することが有効と考えられた。

開発した評価手法をこれら課題への対応として活用する場合の活用方法を示すと以下のとおりである。

① 状況類似地区区分の見直しの基礎として

活用場面例

- 地区区分が過度の細分化となっている等、状況類似地区の区分を見直す必要がある場合

比準表による比較は、標準山林同士の地域的な差異を比較するものなので、標準山林同士で比準表の項目に係る要因や結果の格差、価格に差異がなくなった場合には、当該状況類似地区同士を統合することが考えられる。

このように比準表を状況類似地区見直しの基礎として活用することができる。

【活用方法】

- 標準山林について、比準表による比準を行う。
 - 標準山林同士で格差がない場合、両者の状況類似地区を統合する。
- ※現在の評価額が異なる場合には、慎重な検討が必要。

② 標準山林の選定の見直しの基礎として

活用場面例

- 標準山林の選定理由・根拠を整理する必要がある場合

標準山林は、状況類似地区内において最も標準的な山林から選定されるものであるが、現在の標準山林について比準表を適用することによって、当該標準山林の選定の妥当性を検証できる。

【活用方法】

- 比準表による比準項目を基準として状況類似地区で概ね中庸な山林を標準山林とする。

③ 価格の検証手段として

活用場面例

- 標準山林の価格の根拠を整理する必要がある場合

標準山林の評価の妥当性を検証するための手段として活用できる。

【活用方法】

- 標準山林について、比準表による比準を行う。
- 現在の標準山林の価格と整合している場合は、根拠として保管する。
- 異なっている場合は、見直しについて検証を行う。

④ 基準山林の調整手段として

活用場面例

- 都道府県内の基準山林の調整を行う場合

都道府県内の各基準山林については、都道府県により価格の調整を行う必

要があり、その際、比準による検証や調整を行うことも有用と考えられる。ただ、都道府県レベルでの比準を行う際には、比準要素が複雑になり、また、適宜適用について判断を要すると考えられるので、比準表の作成について、不動産鑑定士等の専門家の意見を聴取する等の対応が必要となる。

【活用方法】

- 本調査の比準表を基礎として、広域的な調整を行うための比準表を作成する。
- 各市町村の基準山林について、指定市町村の基準山林を基礎として比準を行う。
- 比準結果に基づいて調整を行う。

(2) 結 論

以上の検討を踏まえ、平成22年度の課題に係る対応方法を、本報告書の「山林評価に係る新たな評価方法のガイドライン」において記載した。

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. 新たな評価手法の開発について

- 売買実例の少なさ等から市町村の職員が売買実例を基礎として、一般山林の評価を行うことが技術的に困難となっているという現状を踏まえ、新たな評価手法の開発を行った。
- 標準山林の適正な時価の評定に当たって活用できる仕組みとして開発した評価手法は、大きく2つの仕組みからなっている。一つは鑑定評価に準ずる方法、もう一つは比準表による比準評価である。
- 加えて、標準山林から状況類似地区内の各筆の評価を行う場合の対応方法や介入山林の判定基準等についても検討を行った。
- 評価手法の開発に当たっては、市町村の実情も踏まえ作成しており、十分活用できるものになったと考えている。

2. その他の課題への対応について

- 今年度の調査を行う前段で、市町村の実務の課題を確認した結果、状況類似地区の区分や標準山林の選定等、一般山林については、長年、価格が据え置かれてきたこと等により、評価プロセスの説明に苦慮する場合があると認識された。
- このような実情について、1で開発した新たな評価手法のうち、特に比準表を活用することによって、対応できる部分があると考えられたことから、本年度の調査に当たっては、新たな評価手法を開発するとともに、市町村の抱える課題に対応するための活用方法についても検討を行った。

3. ガイドラインの作成について

- 検討結果に基づく技術支援として、ガイドラインの作成を行った。
- ガイドラインには、新たに開発した評価手法の説明だけでなく、市町村の課題に対する対応策として、比準表を活用する方法なども示しており、実践的な内容になっていると考える。
- ただし、今回の技術支援については、市町村で活用できる仕組みを作ること

を目的に簡便に評価できる手法として、作成、提示したものであり、委員からは、特に比準表について、より精度の高い評価を求める意見もあったところである。

- 当委員会としては、市町村において今回のガイドラインが活用されることを期待するとともに、より精度の高い評価が可能な団体においては、各団体において精緻な比準表を作成するなどし、また、そのほかの団体も段階的に評価の精度を上げていくなど、本ガイドラインの趣旨を踏まえて、弾力的に活用されることを望む。

山林評価に係る新たな評価手法のガイドライン

1. 新たな評価手法の概要（一般山林）

一般山林について、鑑定評価に準ずる方法及び比準表を活用した以下の評価手法の開発を行った。

（1）新しい評価手法の手順

【手順1】基準山林等に係る鑑定評価に準ずる方法の適用

鑑定評価に準ずる方法を適用して、標準山林の評定を行う。

なお、鑑定評価に準ずる方法は、必ずしも全ての標準山林に適用する必要はなく、各市町村の基準山林、又は同一の市町村内で下記（2）の比準を行い得ないと判断されるまとまりごとに代表的な標準山林（以下「基準山林等」という）を選び出し、その基準山林等について適用する。

【手順2】その他の標準山林への比準（比準表の適用）

鑑定評価に準ずる方法によって評定した基準山林等の価格を基礎として、比準表によりその他の標準山林について比準を行うことにより、標準山林の評定を行う。

【手順3】状況類似地区内の各筆の山林の評価

状況類似地区内の各筆の山林の評価は、評価基準別表第7の1「山林の比準表」の適用を原則とする。

ただし、評価事務の実情や地区内における山林の価格形成の状況を考慮し、ある程度地域的（状況類似地区単位等）に価格を評定することも妥当と考えられる。

（2）鑑定評価に準ずる方法の概要

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、価格を査定する方法であり、具体的に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、そのうえで都道府県地価調査の林地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。

この方法を基準山林等に適用する場合の調査報告書のひな形を【参考資料-1】のとおり作成した。

この様式を基に不動産鑑定士等の専門家に評価を依頼することによって、適正な基準山林等の評価を行うことができる。

(3) その他の標準山林へ比準（比準表の適用）する方法の概要

比準表を作成して、鑑定評価に準ずる方法によって評定した基準山林等の価格を基礎として、その他の標準山林について比準を行うことにより、標準山林の評定を行う方法である。

この方法を適用する場合の比準表の案を【参考資料－２】のとおり、比準の際の評定表を【参考資料－３】のとおり、作成した。

(4) 新しい評価手法の位置づけ

① 現行の固定資産評価基準に準拠した評価手法であること

この評価手法は、現行の評価基準に規定されている標準地比準方式、及び標準地の評価に係る売買実例方式の技術支援として開発したものであり、評価基準に準拠するものである。

② 新たなルールではなく、技術支援であること

この評価手法は、現在、市町村において、売買実例が少ないことや、価格査定における指標が少ないことへの技術支援として、開発したものである。したがって、この評価手法の適用は、ルールではない。既に適正な評価が行えている場合は、現行の評価方法を継続すればよく、また、部分的に適用したり、考え方を準用することも差し支えない。

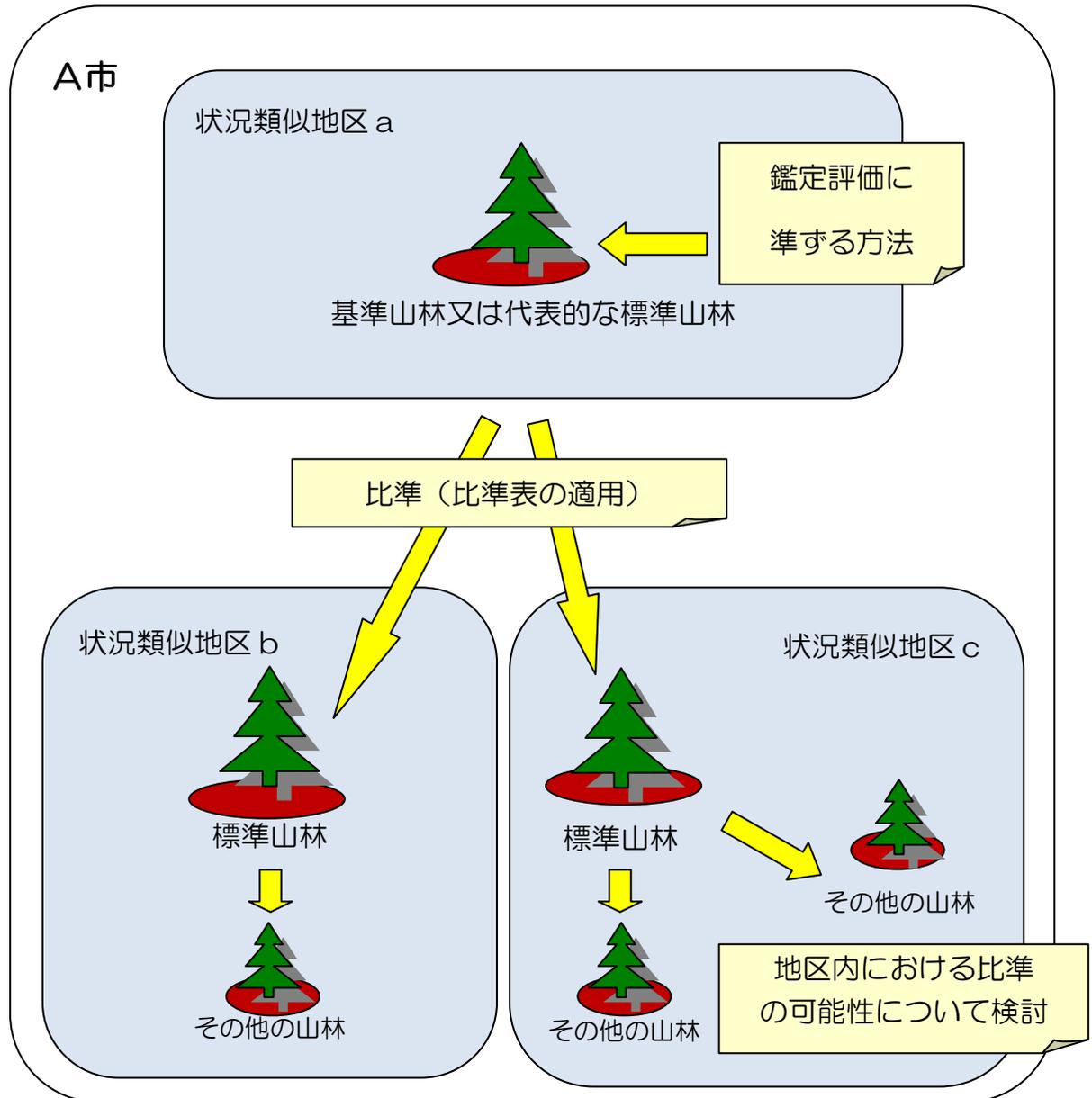
③ 各種数値は例示であるので、適用時は各市町村で見直し等の必要があること

本報告書で比準表等について、各種価格形成要因やそれに係る数値等を示しているが、あくまでも例示であり、各市町村での適用に当たっては、例示を参考として、地域の実情に即して、見直しを行う必要がある。

④ 都市部（三大都市圏等）については、適用できない可能性があること

この評価手法は、林業の生産活動を基礎として、一般山林の価格査定を行うものであるため、高度に宅地化が進んでいる都市部、特に三大都市圏に係る都市等の宅地化の期待が価格の大部分を占めるような場合については、不正常要素を排除しきれず、適正な時価が求められない場合があり、適用できない場合があると考えられる。都市部の市町村においては、この手法が適用できるかどうか慎重に吟味する必要がある。なお、このような都市部においては、山林の生産的な要素はなくなっていると考えられるので、統一的な別の基準で評価する手法も考えられる。

【新たな評価手法の適用イメージ】



【図表1】

2. 各手順における留意点

(1) 【手順1】基準山林等に係る鑑定評価に準ずる方法の適用に当たっての留意点

- ① 不動産鑑定士等の専門家へ依頼することが望ましいこと
山林の評価（山林以外のものとするため（転用目的）の取引に係るものを

除く)は、不動産鑑定評価に関する法律に規定される不動産の鑑定評価に該当しないため、不動産鑑定士または不動産鑑定士補の専権業務ではないが、鑑定評価に準ずる方法の適用は、山林価格に対しての知識や能力を要するため、不動産鑑定士等の専門家に依頼して適用することが望ましい。

② 条件の設定が必要であること

固定資産税における一般山林の評価においては、林業の生産活動に基づく価格を査定し、宅地化の期待等は不正常要素として排除する必要があるため、鑑定評価に準ずる方法は、最有効使用を林業経営を前提とした純山林とし、宅地等への転用の可能性をあらかじめ排除して求める方法とする。したがって、この方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。

- a. 現況が立木等が茂生する山林であっても、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
- b. 最有効使用を純山林としての調査

※条件設定の必要性

a.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、b.については、転用することを目的とした山林として評価するのではなく、最有効使用を純山林、つまり林業経営目的の山林として評価を行うことを条件としたものである。

③ 基準山林等の選定の妥当性について検討が必要であること

この方法は、宅地化の期待等の不正常要素を排除して価格を求めるものであるが、急激に開発が進んできている地域や、宅地に囲まれた山林等、宅地化の期待が価格の大部分を占めるような場合については、不正常要素を排除しきれず、適正な時価が求められない場合があるので、鑑定評価に準ずる方法を依頼する場合には、適正な価格が求められるかどうか等について、依頼先と協議を行い、必要に応じて、基準山林等の選定替えを行う必要がある。

④ 不動産鑑定士等への依頼時の留意点

不動産鑑定士等に鑑定評価に準ずる方法を依頼する場合には以下の事項について留意し、調整する必要がある。

- ・ 「基準地価格を比準とした価格」の査定に当たっては、都道府県地価調査の林地のうち「都市近郊林地」や「農村林地」は採用せずに「山村奥地林地」と「林業本場林地」を採用すること。また、当該都道府県において類似の地価調査の林地地点が存しない場合には、同一需給圏の範囲を勘案

したうえで、他の都道府県の地価調査の林地を採用することができること。

- ・ 収益還元法適用時の総収益（立木価格）の査定に当たっては、林業経営が長期的なスパンで行われることを勘案して安定的な総収益を査定すること。

安定的な総収益を査定するに当たり、立木価格の過去の平均価格を用いる場合、あまり長期間の平均立木価格によると、物価変動やバブル経済の影響があり、安定的な立木価格とは言えないこと等を考慮し、本ガイドラインにおいては、過去15年の平均価格によることを一つの目安とした。収益還元法適用時の総収益査定に当たって、参考にされたい。

なお、本ガイドラインで、鑑定評価に準ずる方法による収益還元法を適用するに当たり、現時点の立木価格を基礎とした場合、純収益は赤字となった。

(2)【手順2】その他の標準山林の比準（比準表の適用）に当たっての留意点

① 比準表の適用範囲について

比準表の適用範囲については、場合によって都道府県を越えて適用できる場合があるなど、相当広域的に形成されると考えられるが、比準する範囲を広域化するほど、比準項目の増加等、比準表適用に係る技術的難度が増すこと、市町村をまたいだ場合、比準表適用の前提となる状況類似地区や標準山林の選定方法などの評価体系全般の整合性を図る必要があるなど、かえって評価事務を複雑にすることが考えられる。

以上を勘案すると、比準表の適用範囲は、1市町村内で1つとし、市町村内の各標準山林について、比準を行うことが基本になると考えられる。

ただし、同一の市町村内であっても不毛地、国立公園内の山林、その他全く管理の及ばない雑木林等がまとまって存し、これらを状況類似地区で区分している場合など、価格形成が大きく異なっている地区がある場合には、一市町村内で複数、鑑定評価に準ずる方法を適用して、複数の比準表適用範囲を定める必要があり得る。

② 比準表は例示であり、適用に当たっては、見直しをする必要があること

この方法の適用に当たっては、比準表の適用範囲について①を勘案して市町村や都道府県レベルで定める必要があるが、本報告書で示した比準表は同一の市町村内で適用することを前提として作成している。

また、本報告書の比準表は旧国土庁の土地価格比準表を基礎として、市町村で適用しやすいよう、簡素化して例示したものであるが、本来、山林の価

格形成は、地域により異なるものであるので、適用に当たっては、この例示をそのまま適用するのではなく、地域の実情に応じて、妥当性を吟味し、必要に応じて項目や格差率等について見直しをする必要がある。

【見直しの観点】

- 本調査で採用しなかった比準項目について、価格形成に影響があると認められる場合

旧国土庁の土地価格比準表の比較項目のうち、今回採用していない項目において、価格形成に明らかな影響があると認められる場合は、比較項目として追加し、比準を行う必要がある。その際は、旧国土庁の土地価格比準表の格差を参考とする。

ex. 市町村の範囲が広く、気象の状態が明らかに違う地域がある場合

国立公園、国定公園等の指定の有無が混在する場合

- 市町村内で、いわゆる銘木林とそれ以外の山林とが混在するなど、比準が困難な場合

地域的な品等の差等により、標準山林同士の比較が困難な場合には、比準表が適用できないと考えられるので、可能な限りそれぞれの標準山林について、鑑定評価に準ずる方法を適用するなど、比準表の適用範囲を区分する必要がある。

- 市町村の体制等から、より精度の高い比準が可能な場合

本調査で示した比準表案は、旧国土庁の土地価格比準表を基礎として、比準項目をカットして簡素に作ったものであるが、可能であれば、より精度を上げていくことが望ましい。

その場合には、旧国土庁の土地価格比準表において採用されている比準項目及び格差率を参考に、適宜追加・修正等を行うことになると考えられる。

(3) 【手順3】 状況類似地区内の各筆の山林の評価に当たっての留意点

① 評価基準に定める「山林の比準表」の適用を原則とすること

評価基準に定める「山林の比準表」は最小限の項目で構成されており、旧国土庁の土地価格比準表はこれよりも比準項目が多いことから、旧国土庁の土地価格比準表を基礎として比準表を作成した場合、さらに市町村の評価事務を繁雑にする恐れがある。したがって、評価基準に定める「山林の比準表」を適用して各筆の山林の評価を行うことを原則とする。

② 地域的（状況類似地区単位等）に評価を行うことの検討

評価事務の負担、山林の価格形成要因の取得困難性を考慮すると、山林の評価は、「山林の比準表」を適用することを原則としつつ、現実的な対応とし

て状況類似地区単位等での査定など、ある程度地域的に評価を行うことも適当であると考えられる。

3. その他の活用方法

前記のとおり、鑑定評価に準ずる方法及び比準表の適用による新たな評価手法の開発を行ったが、この方法は必ずしも山林価格の評定そのものに限って適用されるものではない。

市町村の評価事務の実情を踏まえると、以下のような活用方法が考えられる。

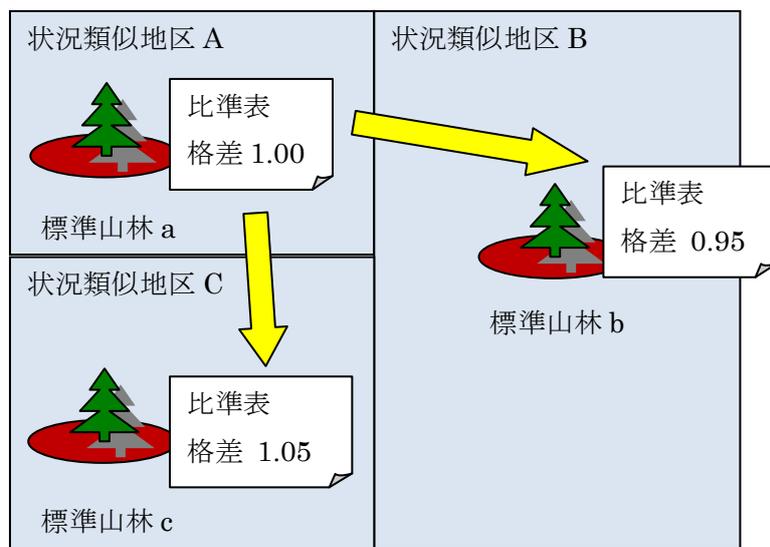
(1) 状況類似地区区分の見直しの基礎として

活用場面例

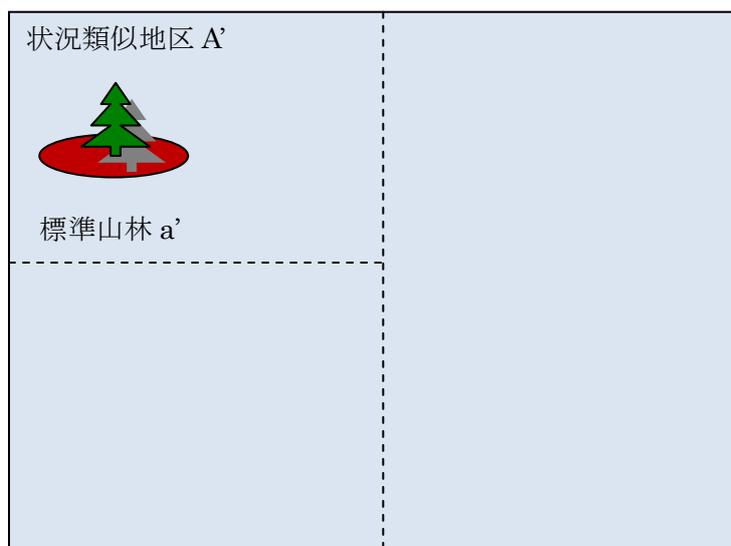
- 地区区分が過度に細分化となっている等状況類似地区の区分を見直す必要がある場合

比準表による比較は、標準山林同士の地域的な差異を比較するものなので、標準山林同士で比準表の項目に係る要因や結果の格差、価格に差異がなくなった場合には、当該状況類似地区同士を統合することも考えられる。

このように比準表を状況類似地区見直しの基礎として活用することができる。



↓ 状類統合



【図表2】

【手順】

- 複数の状況類似地区の各標準山林について比準表による比準を行う（状況類似地区の区分が不明な場合には、一定のエリア毎にサンプルの山林を選定して、比準を行う）
- 標準山林（サンプル山林）同士で格差が小さい状況類似地区を統合する。

(2) 標準山林の選定の見直しの基礎として

活用場面例

- 標準山林の選定理由・根拠を整理する必要がある場合

標準山林は、状況類似地区内において最も標準的な山林から選定されるものであるが、現在の標準山林について比準表を適用することによって、当該標準山林の選定の妥当性を検証できる。



【図表3】

【手順】

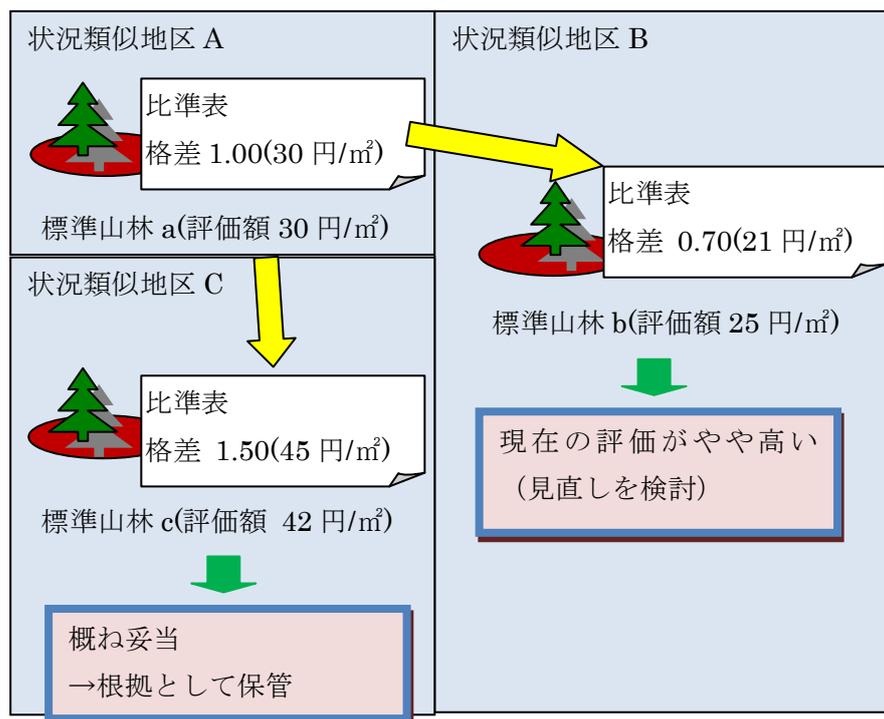
- 状況類似地区内で現在の標準山林と、そのほかいくつかの標準山林候補を選定する。
- 各標準山林及び標準山林候補について、比準表による比準を行う。
- 現在の標準山林の格差がその他の山林候補と比較して、おおむね平均的と認められる場合は、現在の標準山林を採用し、平均的でない場合は、平均的な山林を標準山林として選定する。

(3) 価格の検証手段として

活用場面例

- 標準山林の価格の根拠を整理する必要がある場合

標準山林の評価の妥当性を検証するための手段として活用できる。



【図表4】

【手順】

- 複数の状況類似地区の各標準山林について、比準表による比準を行う。
- 現在の標準山林の評価額と比較

- 整合している場合は、根拠として保管
- 異なっている場合は、見直しを検討

4. 介在山林の評価について

介在山林については、実務上、介在山林として評価を行う山林の認定が難しく、中でも介在山林として評価すべき市街地近郊の山林について、範囲の特定に実務上苦慮していると考えられる。

本調査においては、介在山林として評価すべき市街地近郊の山林の評価範囲を認定するに当たっての技術支援として、以下のとおり整理した。

【介在山林として評価すべき市街地近郊の山林の適用の目安】

多くの市町村では、新規に宅地開発を行うための素地需要が少ないケースが多いことから、介在山林の範囲の認定については、単に市街化区域内に存すること等、形式的な範囲とするべきではなく、宅地としての開発需要も考慮して実態的な範囲の認定に努める必要がある。

特に従来であれば、市街地に近い山林等、現時点で宅地開発を行わない山林についても将来的な宅地開発の期待性等が売買価格に加味されるケースも多かったが、最近では、人口減少等により、このような将来の期待に相応する需要もほとんどなくなっている。

したがって、介在山林の範囲については、A. 現時点において直ちに宅地転用することが可能な山林と、B. 現時点において直ちに宅地転用することが不可能な山林に区分して整理することが有効と考えられ、この考え方にに基づき、適用範囲の目安を示すと以下のとおりである。

A. 現時点において直ちに宅地転用することが可能な山林

現時点において直ちに宅地転用することが可能な山林については、介在山林の評価ができると考えられる。宅地転用の可否の判断要素については、以下の平成18年度の本委員会で検討を行った市街地近郊ゴルフ場の判定が参考になる。以下の要件1.～3.の全てに該当する山林であれば、介在山林として評価することが適切と考えられる。

【市街地近郊ゴルフ場の判定要素】

1. 法的に宅地開発できる土地であること（開発許可基準等に適合すること）

(1) 都市計画法

以下の区域に属する土地であること

- ① 市街化区域（生産緑地除く）
- ② 市街化調整区域内で都計法34条8号の3（現：同条11号）に規定される
条例区域
- ③ 同34条10号イ（開発審査会の議を経た大規模開発行爲）（現：同条14号）
により開発許可を受けたもの
- ④ 非線引き都市計画区域
- ⑤ 都市計画区域外

(2) 建築基準法

接道義務等、建築基準法上の建築許可基準に該当すること

(3) 条例、指導要綱

がけ地条例、宅地開発指導要綱等の基準に適合する土地であること

2. 技術的に宅地造成が可能

地勢、地盤等の状況から造成不可能な土地でないこと

3. 開発の投資採算性を有する

母都市の都心（主に通勤圏）への接近性、公共公益施設の整備の程度、宅地需要の状況等を鑑み、造成後の宅地需要が期待できる土地であること

【適用基準例】

- ・ 市街化区域内又は非線引き都市計画区域内に存すること
- ・ 建築基準法上の道路に接面、または近接すること
- ・ その他条例等により、宅地開発が許可されない山林でないこと
- （1. の要件に対応）
- ・ 傾斜20度以下
- （2. の要件に対応）
- ・ 周辺で宅地開発が進行していること
- ・ 上水道等、ライフラインの付設が可能であること
- ・ 介在山林の評価水準に相応する素地の売買実例が現にあること
- （3. の要件に対応）

なお、適用基準例については、あくまでも例であるので、これを参考に、各市町村で実態に即した見直しを要する。

B. 現時点において直ちに宅地転用することが不可能な山林

現時点において直ちに宅地転用することが不可能な山林、すなわちA. の判定要素に該当しない山林については、介在山林として評価することに慎重な検討を要する。

特に地方部などにおいては、将来的な宅地転用の見込みがない場合や、多少の見込みはあってもそれが価格として顕在化していない場合も多いことから、山林が宅地としての価額要素を構成するに至っていると認められるためには、都市部等、需給が逼迫している地域や、都市が外延的に発展している地域など、限定的と捉えざるを得ないと考えられる。

現時点において直ちに宅地転用することが不可能な山林について、介在山林として評価が可能と考えられる要件を例示すると以下のとおりである。

- ・ 人口増加等、都市として発展傾向にあること
- ・ 同一市町村内で宅地開発が進行し、売れ行きも堅調であること
- ・ 周辺地域に、純山林の価格と乖離した、宅地開発の期待性が加味された価格水準での売買実例があること
- ・ 単に近傍宅地価格から一律の造成費相当額を控除するだけでなく、都市化の影響を補正率等において定めるなど、地域の実情に即した介在山林の評価が可能であること

基準山林等価格調査報告書

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23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等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

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23年 月 日

調 査 対 象 基 準
山 林 等 の 確 認 実 地 調 査 日 : 平成23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 | (4) 調査価額 | |
|----------|------------|---------|----------|--------------|
| | | | 総 額 | 1平方メートル当たり価格 |
| | | ㎡ | 円 | 円/㎡ |

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

| 収益還元法 | | | | | | |
|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--|--------------------|--|------------------------|
| (12) 収入 (主伐) 円/10a | (13) 収入 (間伐の後価合計) 円/10a | (14) 造林費の後価合計 円/10a | (15) 差引額 ((12)+(13)-(14)) 円/10a | (16) 還元利回り % | (17) 収益還元した価格 (15)÷(16) 円/10a | (18) 管理費資本 円/10a |
| | | | | | | |
| (19) 収益価格 円/㎡ | | (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 | | | | |
| | | | | | | |

※ 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15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 | (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 |
| | 平成21年7月 円/㎡ | × $\frac{[\quad]}{100}$ | × $\frac{[\quad]}{[\quad]}$ | × $\frac{[\quad]}{[\quad]}$ | 円/㎡ |
| | 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. 基準山林等調書

No. _____

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

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. 基準山林等(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)

基準山林等価格調査報告書（使用例）

No. _____

〇〇市 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23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等評価額算定の基礎資料

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

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。

価 格 調 査 を 行 っ た 日 平成23年3月28日

調 査 対 象 基 準
山 林 等 の 確 認 実 地 調 査 日 : 平成23年1月20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 ㎡ | (4) 調査価額 | |
|----------|------------------|--------------|----------|-------------------------|
| | | | 総 額 円 | 1平方メートル当たり価 格 円/㎡ |
| 1 | 〇〇県〇〇郡〇〇町〇〇 000番 | 15,826 | 554,000 | 35 |

(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 |
|------|------------------|--------------|
| 1 | 〇〇県〇〇郡〇〇町〇〇 000番 | 15,826 m^2 |

| 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 〇〇郡〇〇町〇〇 | m^2 21,266 | 山林 | 年月 H20.3 | 円/ m^2 47 | $100 \times \frac{[96]}{[100]}$ | $100 \times \frac{[100]}{[120]}$ | $[100] \times \frac{[100]}{[100]}$ | 円/ m^2 38 |
| b 〇〇郡〇〇町〇〇 | m^2 14,211 | 山林 | 年月 H19.4 | 円/ m^2 42 | $100 \times \frac{[95]}{[100]}$ | $100 \times \frac{[100]}{[90]}$ | $[100] \times \frac{[100]}{[100]}$ | 円/ m^2 44 |
| c 〇〇郡〇〇町〇〇 | m^2 14,461 | 山林 | 年月 H19.12 | 円/ m^2 43 | $100 \times \frac{[96]}{[100]}$ | $100 \times \frac{[100]}{[110]}$ | $[100] \times \frac{[100]}{[100]}$ | 円/ m^2 38 |
| (10) 比準価格 | (11) 比準価格決定の理由の要旨 | | | | | | | |
| 40 円/ m^2 | 各事例からの比準内容を総合的に勘案した結果、いずれも妥当であるので、各比準結果の概ね中庸値をもって、左記のとおり比準価格を決定した。 | | | | | | | |

| 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 230,300 | 円/10a 67,900 | 円/10a 385,000 | 円/10a -86,800 | | 円/10a 0 | 円/10a 29,700 |
| (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 | | | | | |
| 0 円/ m^2 | 本件の収益還元法の適用にあたっては、主伐あるいは間伐の後価合計の収入よりも造林費の後価合計額が上回ってしまったため、差引額がマイナスと査定された。その結果、本件においては収益価格を求めることができなかった。 当該地域あるいは周辺地域においては、現に林業経営が成り立っている林家も認められるが、本件のように立木価格や造林費などの条件を想定要素としてアプローチをする収益還元法の適用においては、収益価格を求めることができない結果となった。 | | | | | |

※ 収益還元法の適用に当たっての前提条件

- (a) 収入の査定の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15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し、造林費には森林見回り費、火災保険料、公租公課等を含めない。

(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 |
|------|------------------|---------------------------------|
| 1 | 〇〇県〇〇郡〇〇町〇〇 000番 | 15,826 ^{m²} |

| 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 | (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 |
| 〇〇(林)-5 | 平成21年7月 円/m ² 27.1 | [99] × 100 | [100] × [81] | [100] × [100] | = 円/m ² 33 |
| | 補正項目 補正率の内訳 | | 交通・接近条件 -10 自然的条件 -10 | | |

| (7) 試算価格の調整と調査価額の決定 | |
|---|-----------------------|
| 取引事例比較法による比準価格 | 40 円/m ² |
| 収益還元法による収益価格 | 0 円/m ² |
| 以上の2つの試算価格を得た。 | |
| 比準価格は実際の純山林の売買実例を収集し、適正な補修正を行っており、山林の市場性を適正に反映した価格である。 | |
| 収益価格は、山林が生み出す収益力に着目しており、基準山林の有する収益性を反映した価格であるが、収支の内容に想定要素が多い。 | |
| したがって、本件の調査にあたっては、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、基準地価格を比準とした価格との均衡に留意し、 | |
| 調査価額を | 554,000 円 と決定した。 |
| (| 35 円/m ²) |

| (8) 調査価額 | |
|----------|------------------|
| 総 額 | 1平方メートル当たり価格 |
| 円 | 円/m ² |
| 554,000 | 35 |

(様式3)

IV. 基準山林等調書

No. _____

| 整理番号 | 所在及び地番 | 地積 |
|------|------------------|---|
| 1 | 〇〇県〇〇郡〇〇町〇〇 000番 | 15,826 ㎡ |

1 近隣地域の状況

| | | | |
|---------|------------------------------|---------|--------------------------------|
| 近隣地域の範囲 | 〇〇地区のうち、国道000号東側背後に広がる林地地域一円 | | |
| 交通・接近条件 | 道路状況 | (道路の種別) | 林道 |
| | | (幅員) | 4 m (高低) ほぼ等高 |
| | 最寄集落 | (名称) | 〇〇 (道路距離) 4,800 m |
| | 搬出拠点 | (名称) | 〇〇県森林組合連合会〇〇支所 (道路距離) 16,000 m |
| | 幹線道路 | (名称) | 国道000号 (道路距離) 200 m |
| | その他 | | |
| 自然的条件 | 日照、気温等気象の状態 | 普通 | |
| | 標高、傾斜等の地勢の状態 | (標高) | 400 m (傾斜度) 20 度 |
| | | (傾斜の方向) | 西 (傾斜の型) 直型 |
| | 土壌の良否 | 普通 | |
| | その他 | | |
| 行政的条件 | 区域 | 都市計画区域外 | |
| | 保安林の指定 | なし | |
| | 自然公園の区分 | なし | |
| | 伐採規制 | 普通 | |
| | | その他 | |

2. 基準山林等(対象地)の状況

| | | | |
|-----------|--------------|--------|------|
| 長さ(東西) | 140 m | 長さ(南北) | 90 m |
| 形状 | 不整形地 | 高低差 | 0 m |
| 接面関係 | 無道路地 | | |
| 道路の状態 | 幅員4m林道まで約50m | | |
| 傾斜度、傾斜の方向 | 西向き 傾斜度約20度 | | |
| 利用の現況 | 桧林 | | |
| 最有効使用 | 純山林 | | |

(様式4)

比準表案

| 土地価格比準表(旧国土庁監修) による比準項目 | | | | 比準表案 | |
|----------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------|--|
| 条件 | 概要 | 項目 | 細項目 | 採用項目 | 格差率 |
| 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 | | |
| | | | 最寄集落への接近性 | 最寄集落までの距離 | 距離の差 2km遠くなるごとに-1% 2km近くなるごとに+1% |
| | | 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 | 最寄の幹線道路までの距離 | 距離の差 1km遠くなるごとに-2% 1km近くなるごとに+2% |
| | | | 最寄市場への接近性 | 最寄市場までの距離 | 距離の差 2km遠くなるごとに-1% 2km近くなるごとに+1% |
| 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 | | |
| | | | 降雨量、霧 | | |
| | | | 積雪 | | |
| | | | 風 | | |
| | | 標高・傾斜等の地勢の状態 | 標高 | 標高 | 【別表】のとおり(固定資産評価基準 別表第7の1「山林の比準表」に準じる) |
| | | | 傾斜 | 傾斜角度 | 傾斜角度の差 10度急になるごとに-5% 10度緩くなるごとに+5% |
| 土壌の状態 | 土壌の良否 | | | | |
| 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 | | |
| 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 | | |
| | | | 国立、国定、県立公園、保安林、砂防指定地等の規制 | | |
| | | | その他の規制 | | |

【別表】標高差の比準表

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 「比準山林の中央部の標高」-「標準山林の中央部の標高」(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 | 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 |
| 「比準山林の中央部の標高」-「標準山林の中央部の標高」(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 |

なお、固定資産評価基準 別表第7の1「山林の比準表」による標高差は「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)により計測を行うものであるが、事務負担を考慮し、また、市町村内であれば搬出地点の標高が大きく変わらないと考えられることから、単にそれぞれの山林の中央部の標高差により比準を行うこととして作成した。

標準山林評定表

| 番号 | 基準山林 | 標準山林A | 標準山林B | 標準山林C |
|---------------------------|------|---------|---------|---------|
| 最寄集落までの距離 | | 0 | 0 | 0 |
| 最寄幹線道路までの距離 | | 0 | 0 | 0 |
| 最寄市場までの距離 | | 0 | 0 | 0 |
| その他 | | 0 | 0 | 0 |
| (a)交通・接近条件 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 標高 | | 0 | 0 | 0 |
| 傾斜角度 | | 0 | 0 | 0 |
| その他 | | 0 | 0 | 0 |
| (b)自然的条件 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| その他 | | 0 | 0 | 0 |
| (c)行政的条件 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 格差率 $a \times b \times c$ | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 査定価格…A | 円/㎡ | 円/㎡ | 円/㎡ | 円/㎡ |
| 現在の評価額…B | 円/㎡ | 円/㎡ | 円/㎡ | 円/㎡ |
| 乖離率 (A/B-100%) | % | % | % | % |

標準山林評定表(使用例)

| 番号 | 基準山林 | 標準山林A | | 標準山林B | | 標準山林C | |
|---------------|--|--|-------------------|---|------------------|--|-------------------|
| | 〇〇 600m 市道 700m 〇〇県森林組合連合会〇 〇木材流通センター なし | 〇〇 600m 市道 700m 〇〇県森林組合連合会〇 〇木材流通センター なし | 0 0 -1 0 | 〇〇 400m 市道 1.1km 〇〇県森林組合連合会〇 〇木材流通センター なし | 0 0 1 0 | 〇〇 2.5km 市道 4km 〇〇県森林組合連合会〇 〇木材流通センター なし | 0 -6 2 0 |
| (a)交通・接近条件 | | 99/100 | | 101/100 | | 96/100 | |
| 標高 | 40m | 40m | 45m | 0 | 500m | -45 | |
| 傾斜角度 | 西向き20度 | 東向き20度 | 西向き20度 | 0 | 西向き30度 | -5 | |
| その他 | なし | なし | なし | 0 | なし | 0 | |
| (b)自然的条件 | | 100/100 | | 100/100 | | 50/100 | |
| その他 | なし | なし | なし | 0 | なし | 0 | |
| (c)行政的条件 | | 100/100 | | 100/100 | | 100/100 | |
| 格差率 a×b×c | | 99/100 | | 101/100 | | 48/100 | |
| 査定価格…A | 13.9円/㎡ | 13.8円/㎡ | | 14.0円/㎡ | | 6.7円/㎡ | |
| 現在の評価額…B | 13.9円/㎡ | 13.9円/㎡ | | 16.7円/㎡ | | 7.5円/㎡ | |
| 乖離率(A/B-100%) | - | -1% | | -16% | | -11% | |

土地に関する調査研究

－山林の評価について－

〔鑑定評価に準ずる方法及び比準表を活用した
山林の評価手法に関する調査研究〕

平成23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>)



(財)資産評価システム研究センター