

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	大東鑑定株式会社
福岡（林） - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久

鑑定評価額	333,000 円	10 a 当たりの価格	58,000 円 / 10a
-------	-----------	-------------	----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	2.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番	宮若市山口字上弥ヶ谷 6 3 0 0 番				地積 (m ²)	5,741	
	土地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制	
	用材林地 (杉)	標高 140m、約 20 度の西向き傾斜の人工林地	集材機 400m	市道 6m	赤間 7.1km	弥ヶ谷 0.6km	準都計地森計	地域の特性 農村林地
(2) 近隣地域	範囲	東 400m、西 100m、南 1,000m、北 450m						
	標準的規模等	規模 3,500 m ² 程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (西) 向 20°						
	地域的特性	特記 農村林地	道 6m市道	交通 7.1 km	J R 赤間駅 南東方	法令 準都計	事項	規制
	地域要因の将来予測	農家集落に比較的近い農村林地地域であり、今後とも現状を維持して推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	林業経営のための用材林地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,000 円 / 10a					
	控除法	控除後価格	/ 円 / 10a					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / 10a					
(6) 市場の特性	同一需給圏を、福岡県内の林地地域一帯と把握する。主たる需要者は、地域に地縁性を有する個人が中心であるが、木材需要は好調に推移している。公共用地の取得目的や転用目的、太陽光発電用地等としての取引も一部に見られるが、専業の林業経営目的の取引は少なく、山林素地需要の低迷が継続している。当事者間の事情による取引も多いことから、取引価格には大きなばらつきがあり、市場における中心となる価格帯の把握は困難な状況である。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、価格形成要因が比較的類似する事例を比較考量し、類似性の高い事例を重視して求めた価格であり、実証的で信頼性は高い。一方で、林業経営に基づく純収益の把握が困難であること、及び宅地化の可能性が乏しいことから、控除後価格及び収益価格は試算できなかった。よって比準価格を標準として、前年の対象基準地価格や林地の需給動向等を検討し、さらには単価と総額との関連にも留意したうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格を標準価格	秤量的検討が可能である できない							
	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	交通自然宅地化行政その他
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		交通自然宅地化行政その他	
(9) 対象基準地からの前年の検討	対象基準地の検討		価動 格状 形況 成要 因の 変	〔一般的要因〕 ウッドショックにより立木価格は上昇傾向にあるが、山林素地価格への影響は限定的である。				
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 造林のおこなわれた里山であり、主たる需要者の属性については変化は認められない。				
	前年標準価格	59,000 円 / 10a		〔個別的要因〕 取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる個別的要因については、特に変化はみられない。				
	変動率							
	年間	-1.7 %						

(1)比準価格算定内訳									
NO	取引事例番号	所在及び地番	取引時点	類型	地積 (m ²)	標高・傾斜等	道路、交通施設の状況	法令上の規制等	地域の特性
a	嘉麻(林)4C - 1001	嘉麻市		森林の土地所有権		標高 450 m 傾斜 25 度、西 向 土壌 普通 樹種		都計外 保安林	農村林地
b	那珂川(林)4C - 1101	那珂川市		森林		標高 650 m 傾斜 25 度、南 向 土壌 普通 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林・保安林 県立自然公園(普通)	農村林地
c	那珂川(林)4C - 201	那珂川市		森林の土地所有権		標高 1,180 m 傾斜 20 度、西 向 土壌 普通 樹種		都計外	農村林地
d	添田04C - 10299	田川郡添田町		森林		標高 330 m 傾斜 度、南西向 土壌 樹種		都計外	林業本場林地
e	-					標高 m 傾斜 度、 向 土壌 樹種			
NO	取引価格 (円/10a)	事情補正	時点修正	標準化補正	推定価格 (円/10a)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/10a)	個別的要因の比較	査定価格 (円/10a)
a	() 54,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	53,622	$\frac{100}{[94.6]}$	56,683	交通・接近 0.0 自然 0.0	56,700
b	() 63,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	62,244	$\frac{100}{[98.3]}$	63,320	宅地化 0.0	63,300
c	() 72,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	71,280	$\frac{100}{[123.4]}$	57,763	行政 0.0	57,800
d	() 76,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	76,000	$\frac{100}{[130.1]}$	58,417	その他 0.0	58,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.10	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -9.0	自然 +30.0	宅地化 0.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 -20.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.13	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -9.0	自然 +35.0	宅地化 0.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 -20.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 -0.13	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -6.0	自然 +25.0	宅地化 +5.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 0.00	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -9.0	自然 +30.0	宅地化 +10.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
e		% / 月	交通・接近	自然	宅地化	交通・接近	自然	宅地化	
			行政	その他		行政	その他		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 58,000 円 / 10a〕		

(2)控除後価格算定内訳		控除法が適用できない		理由	宅地への転換可能性が特に低い地域であるため。						
(2)-1転換後・造成後の更地を想定した価格から求めた価格(控除法を適用した控除後価格)											
転換後・造成後の更地を想定した価格(円/㎡)	有効宅地化率を乗じた価格(円/㎡)	造成工事費(円/㎡)	公共公益施設負担金(円/㎡)	投下資本収益 ($\frac{+}{n}$) \times np (円/㎡) n: 月 p: %	販売費及び一般管理費(円/㎡)	差引額(円/㎡) - (+) + (+)					
(%)											
投下資本収益等控除後の価格 n: 月 p: % (円/㎡)		熟成度修正 r: % m: 年 (円/㎡)		個別的要因の比較		控除後価格 $\times \times \times 1,000$ (円/10a)					
$\frac{1}{1+np}$:		$\frac{1}{(1+r)^m}$:		[] 100							
(2)-2転換後・造成後の更地を想定した価格の判定											
取引事例比較法	NO	取引事例番号	取引価格(円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	地域要因の比較	推定標準価格(円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格(円/㎡)
	a	-		$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		街路 交通・接近	
	b	-		$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		環境 画地 行政 その他	
	c	-		$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		[] 100	
	NO	事情の内容	月率変動率	標準化補正の内訳			地域要因の比較の内訳				
	a		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
				画地	行政	その他	行政	その他			
	b		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
				画地	行政	その他	行政	その他			
	c		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
				画地	行政	その他	行政	その他			
比準価格											円/㎡
同一需給圏内の類似地域にある転換後・造成後の公示価格又は標準価格からの検討	標準地番号又は基準地番号	公示価格又は標準価格(円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	推定標準価格(円/㎡)	個別的要因の比較	規準価格又は比準価格(円/㎡)			
			[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		[] 100				
	地域要因の比較の内訳			街路	交通・接近	環境	行政	その他			
転換後・造成後の更地を想定した価格											円/㎡
(2)-3想定開発区域の概況及び想定開発工事の概要											
* 開発区域面積 うち既存公共用地面積			㎡ ㎡	* 擁壁工事の概要			* 公園緑地の工事の概要				
* 開発形態: * 想定用途モデル: * 開発区域の範囲(基準地を中心として) 東 m、西 m、南 m、北 m			m	* 道路工事の概要			* 水道工事の概要 引込延長 m				
* 開発区域の土地の利用状況 田 %、畑 %、森林 %、その他 %			%	* 排水工事の概要			* 電気工事の概要 引込延長 m				
* 造成画地数			画地				* その他				
* 1画地平均面積			㎡								
* 平均盛土高			m								
* 造成後の公共減歩率(又は非有効部分)			%								
* 既存公共用地率			%								
* 造成後の減歩率			%								

(備考)

転換後・造成後の公示価格及び標準価格からの検討の適用が困難な理由

(3)収益価格算定内訳						
(3)-1 A式(宅地等への転換可能性がないか又はほとんどない地域にある基準地の場合)						
収 入		造林費の後価合 計 (円/10a)	差引額 + - (円/10a)	収益還元した価格 ÷ [(1+r) ^u - 1] (円/10a) r: % u: 年	管理費資本 (円/10a)	収益価格 (円/10a)
主 伐 (円/10a)	間伐の後価合計 (円/10a)					
(3)-2 B式(宅地等への転換可能性がある地域にある基準地の場合)						
収入 (円/10a)	純収益率	純収益 (円/10a)	収益価格(A) ÷ [(1+r) ^u - 1] (円/10a) r: % u: 年	転換後・造成後 の更地を想定し た価格 (円/㎡)	有効宅地化率を乗じた 価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)
	[] 100				[] 100	
付帯費用 x (円/㎡)	転用見込時期におけ る素地価格 - - (円/㎡)	転用見込時期以後に得 られる純収益の総和 ÷ 1,000 (円/㎡)	転用見込時期における 価値増分 - (円/㎡)	増分の現在価値 x $\frac{1}{(1+r)^m}$ x 1,000 (円/10a) m: 年, r: %	収益価格 +	(円/10a)
:						
(3)-3 A式又はB式を用いた理由若しくは収益還元法を適用しなかった理由		県道75号線から市道を800m、さらに林道を400m入った山麓にあって各種の利便性を欠く状況から、宅地等への転換の可能性は考えにくい。また、林業経営の収益性は極めて低く、収益性が価格決定の要因とはなっていない。				