

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福岡不動産鑑定株式会社
福岡（林） - 10	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 山下 洋生

鑑定評価額	178,000 円	10 a 当たりの価格	19,500 円 / 10a
-------	-----------	-------------	----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 24 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	0.5 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	八女市黒木町大淵字村上 8 5 2 6 番 7				地積 (m ²)	9,152		
	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)	標高約 50.0m、約 20 度の南西向き傾斜の人工林地地域	集材機 200m	市道 4m	羽犬塚 31km	剣持集落 2km	都計外 地森計 県立公 (普通)		
							地域の特性	林業本場林地	
(2) 近隣地域	範囲	東 300m、西 400m、南 400m、北 300m							
	標準的規模等	規模 10,000 m ² 程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (南西) 向 20°							
	地域的特性	特記 特にない。	道 4m市道	交通 羽犬塚駅南東方31 km	法令 都計外				
	事項		路	施設			規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域及び周辺に格別の変動要因は認められず、今後当分の間は現状で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	用材林地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,500 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と判定した。主たる需要者は、林業経営を行なう個人や森林組合であるが、林業従事者の高齢化や後継者不足、新規就業者の減少等により、林業経営活動は低迷している。そのため、林地に対する需要は限定的で取引自体が少なく、また、取引事情も多様であるため、中心となる価格帯を見出すことは困難な状況にある。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては、林業経営に基づく収益の把握が困難であったため収益価格を求めることができなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格として規範性が高い。以上から比準価格を妥当なものとして判断し、周辺基準地価格との均衡にも留意のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格を標準価格に調整する	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	標準化補正	交通 自然 宅地化 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				地域要因
(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 形成 要因 の 変	〔一般的 要因〕 林業従事者の高齢化、後継者不足等により林業経営は厳しい状況にあり、林地に対する需要は弱含みで推移している。					
	前年基準地	新規		〔地域 要因〕 宅地化等による影響が認められない地域であり、地域要因に変動はない。					
	前年標準価格	19,900 円 / 10a		〔個別的 要因〕 個別的要因に変動はない。					
	変動率								
	年間	-2.0 %							

3 試算価格算定内訳

(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 (㎡)	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	八女5C(林) - 205	八女市		森林の土地所有権		標高 510 m 傾斜 40度、南西向 土壌 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林	農村林地					
b	八女5C(林) - 716	八女市		森林		標高 270 m 傾斜 度、向 土壌 普通 樹種		都計外						
c	八女5CDH(林) - 1101	八女市		森林の土地所有権		標高 600 m 傾斜 23度、南向 土壌 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林	山村奥地林地					
d	-					標高 m 傾斜 度、向 土壌 樹種								
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	() 17,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	16,847	$\frac{100}{[80.0]}$	21,059	交通・接近	0.0	21,100				
b	() 20,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	19,740	$\frac{100}{[100.0]}$	19,740	自然	0.0					
c	() 17,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	16,762	$\frac{100}{[94.0]}$	17,832	宅地化	0.0	17,800				
d	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		行政	0.0					
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他	0.0					
								[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 -0.15	交通・接近	0.0	自然	0.0	宅地化	0.0	交通・接近	0.0	自然	-20.0	宅地化	0.0
			行政	0.0	その他	0.0			行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 -0.15	交通・接近	0.0	自然	0.0	宅地化	0.0	交通・接近	0.0	自然	0.0	宅地化	0.0
			行政	0.0	その他	0.0			行政	0.0	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	0.0	自然	-6.0	宅地化	0.0
			行政	0.0	その他	0.0			行政	0.0	その他	0.0		
d		% / 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			
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： 19,500 円 / 10a〕							

(2)控除後価格算定内訳		控除法が適用できない		理由	宅地への転用可能性が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 ($\frac{+}{n}$) × 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 × × × 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				* 道路工事の概要				* 水道工事の概要			
* 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				引込延長 m			
* 造成画地数 * 1画地平均面積 * 平均盛土高								* 電気工事の概要			
* 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								引込延長 m			
								* その他			

(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/m ²)	有効宅地化率を乗じた価格 (円/m ²)	造成工事費 (円/m ²)
	[] 100				[] 100	
付帯費用 x (円/m ²)	転用見込時期における素地価格 - - (円/m ²)	転用見込時期以後に得られる純収益の総和 ÷ 1,000 (円/m ²)	転用見込時期における価値増分 - (円/m ²)	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		林業経営に基づく収益の把握が困難であるため。				

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社 i L a n d
福岡（林） - 11	福岡県	福岡第 7	氏名	不動産鑑定士 柴田 翔平

鑑定評価額	112,000 円	10 a 当たりの価格	17,900 円 / 10a
-------	-----------	-------------	----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	0.5 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	八女市星野村字村下 1 7 8 8 3 番				地積 (m ²)	6,254	
	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 4 0 0 m、約 3 0 度の北東向き傾斜の人工林地地域	集材機 100m	県道 4.5m	羽犬塚 35km	柳 0.15km	都計外 保安林・地森計	
							地域の特性	林業本場林地
(2) 近隣地域	範囲	東 1,000m、西 1,600m、南 1,100m、北 1,500m						
	標準的規模等	規模 6,000 m ² 程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (北東) 向 30 °						
	地域的特性	特記 特になし	道 4.5m 県道	交通 羽犬塚駅東方 35 km	法令 都計外 保安林・地森計	規制		
	地域要因の将来予測	典型的林業本場林地地域で、営林事業者不足や木材価格の停滞が続き、価格は下落傾向にある。ウッドショックは収束に向かっているが、今後も材木価格が用材林地の需給に与える影響について注視する必要がある。						
(3) 最有効使用の判定	杉の用材林地				(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	17,900 円 / 10a					
	控除法	控除後価格	/ 円 / 10a					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / 10a					
(6) 市場の特性	同一需給圏は八女市及びその周辺市町村一円の林地地域。典型的な林業本場林地地域であり、需要者の中心は地元の営林事業者である。樹木は伐期を迎えているが林業経営環境の厳しさから林地の需要は低迷しており、立木取引に伴う取引、森林保護や資産保有を目的とする取引が一定程度見られるものの、取引そのものが停滞している。このような市場環境の中で、実際の林地取引には個別の事情が多分に含まれ、中心的な価格帯は把握が困難である。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、実際の市場で成立した取引事例を価格算定の基礎としており、客観的かつ実証的な価格である。対象地域での宅地開発の可能性は極めて低いことから、控除法は適用しなかった。また、林業経営の低迷から収益還元法も適用しなかった。したがって、本件では比準価格を採用し、単価と総額との関係にも留意の上、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	交通 自然 宅地化 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域 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〕 ウッドショックの影響により木材価格が高騰していたが、コロナ禍の収束等により木材価格にも落ち着きが見られる。				
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 山間部に存し、宅地化の可能性は極めて低く、特に大きな地域要因の変動はない。				
	前年標準価格	18,200 円 / 10a		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない				
	変動率							
	年間	-1.6 %						

(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	八女5C(林) - 716	八女市		森林		標高 270 m 傾斜 度、 向 土壌 普通 樹種		都計外						
b	八女5C(林) - 205	八女市		森林の土地所有権		標高 5,100 m 傾斜 40 度、南西 向 土壌 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林	農村林地					
c	八女5CDH(林) - 1101	八女市		森林の土地所有権		標高 600 m 傾斜 23 度、南 向 土壌 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林	山村奥地林地					
d	-					標高 m 傾斜 度、 向 土壌 樹種								
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	() 20,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	19,740	$\frac{100}{[109.2]}$	18,077	交通・接近	0.0	18,100				
b	() 17,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	16,847	$\frac{100}{[94.0]}$	17,922	自然	0.0					
c	() 17,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	16,762	$\frac{100}{[95.0]}$	17,644	宅地化	0.0	17,600				
d	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		行政	0.0					
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他	0.0					
									[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 -0.15	交通・接近	0.0	自然	0.0	宅地化	0.0	交通・接近	+4.0	自然	+5.0	宅地化	0.0
			行政	0.0	その他	0.0			行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 -0.15	交通・接近	0.0	自然	0.0	宅地化	0.0	交通・接近	-6.0	自然	0.0	宅地化	0.0
			行政	0.0	その他	0.0			行政	0.0	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	0.0	自然	-5.0	宅地化	0.0
			行政	0.0	その他	0.0			行政	0.0	その他	0.0		
d		% / 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			
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： 17,900 円 / 10a〕							

(2)控除後価格算定内訳		控除法が適用できない		理由	住宅需要が乏しく宅地化の可能性が極めて低いため。						
(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 (+) × 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 × × × 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				* 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		木材価格の低迷及び人材不足等による林業経営費用の高まり等から、林業経営の収益性は極めて低く、収益に基づき価格が決定される市場ではないため。				