別記様式第８

鑑定評価書（ 令和　 5年地価調査）

令和 5 年　7 月　25 日提出
福岡（林）　　－ 8　　林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡（林）　－ 8	福岡県	福岡第６	氏名	不動産鑑定士　　大楠　由美子

鑑定評価額	1,610,000 円	１０ａ当たりの価格	566,000 円／10a

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　5 年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　5 年　7月 12日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円／㎡
					路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和　5 年　6月 29日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番	糸島市志摩井田原字柿原６９４番				②地積（㎡）	2,845
③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制
用材・雑木林地（杉・檜）	標高３５ｍ約２５度の北面向傾斜の杉・雑木の混在する人工林	人力＋林内作業車、公道隣 0m	市道 3.2m	筑前前原 5km	井田原 0.45km	「調区」 地森計
					⑩地域の特性	都市近郊林地

(2) 近隣地域

①範囲	東　150m、西　130m、南　50m、北　20m
②標準的規模等	規模　3,000 ㎡程度、　形状　ほぼ整形　、　方位・傾斜度　（北　）向 25　°
③地域的特性	特記事項：特になし / 道路：３．２ｍ市道 / 交通施設：筑前前原駅北方5 km / 法令規制：「調区」 地森計
④地域要因の将来予測	既存の農家集落周辺の林地であるが、宅地開発には規制があり、今後も現状の利用状況が維持されるものと予測する。ウッドショックが落ち着き木材価格は下落傾向にあるが、林地需要には特段の変化はみられない。

(3)最有効使用の判定	都市近郊林地	(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	566,000 円／10a
	控除法	控除後価格	／ 円／10a
	収益還元法	収益価格	／ 円／10a

(6)市場の特性	同一需給圏は、糸島市、福岡市及び周辺市町の集落に近い林地地域である。主な需要者は、地元森林組合、資本力のある製材メーカー、林業経営を目的とする個人事業者とみられる。建築資材としての国産木材価格は前年に比べ下落傾向が見られる。林業に従事技術者の人材不足等により、林地需要は活発化していない。林地の取引件数は少なく、個別性が強いことから、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	上記の通り、比準価格が得られた。当該比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する実際の市場で取引された林地の取引事例を採用して求めた価格であり、実証的で市場性を反映し規範性は高い。宅地化等の開発可能性に乏しいこと、林業経営に基づく純収益がマイナスとなること等から、控除後価格及び収益価格は試算することができなかった。以上より、本件においては比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格

□ 秤量的検討が可能である　■できない

①標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳
－						標準化補正：交通 自然 宅地化 行政 その他
公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		地域要因：交通 自然 宅地化 行政 その他

(9) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①対象基準地の検討	■前年基準地　□新規 前年標準価格　566,000 円／10a
②変動率	年間　0.0 ％

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	国内外での木材の需要減退傾向に転じた。当市では宅地価格は上昇しているが、林地価格への影響は見られない。
地域要因	周辺の市街化区域においては、活発な宅地開発が見られるが、規制が厳しい現況林地に対する需要は弱含み。
個別的要因	個別的要因に変化はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥標高・傾斜等	⑦道路、交通施設の状況	⑧法令上の規制等	⑨地域の特性
a	糸島（林）５Ｃ - 305	糸島市		森林		標高 40 m 傾斜 20 度、北 向 土壌 普通 樹種 すぎ		（都） 地域森林計画対象民有林	都市近郊林地
b	糸島（林）５Ｃ - 303	糸島市		森林		標高 40 m 傾斜 28 度、南 向 土壌 普通 樹種 雑木		（都） 地域森林計画対象民有林	都市近郊林地
c	福岡西（林）５Ｃ - 304	福岡市西区		森林		標高 20 m 傾斜 12 度、北 向 土壌 普通 樹種 雑木		「調区」 地域森林計画対象民有林	都市近郊林地
d	福岡西（林）５Ｃ - 301	福岡市西区		森林		標高 48 m 傾斜 12 度、南 向 土壌 普通 樹種 雑木		「調区」 地域森林計画対象民有林	都市近郊林地
e	糸島（林）５ＣＤＫ - 301	太宰府市		森林		標高 80 m 傾斜 25 度、西 向 土壌 普通 樹種 またけ		「調区」 地域森林計画対象民有林	都市近郊林地

NO	⑩取引価格 (円／10a)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬標準化補正	⑭推定価格 (円／10a)	⑮地域要因の比較	⑯推定標準価格 (円／10a)	⑰個別的要因の比較	⑱査定価格 (円／10a)
a	( ) 494,000	100/[100.0]	[100.0]/100	100/[100.0]	494,000	100/[82.4]	599,515	交通・接近 0.0 自然 0.0 宅地化 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0]/100	600,000
b	( ) 321,000	100/[100.0]	[100.0]/100	100/[100.0]	321,000	100/[61.2]	524,510		525,000
c	( ) 963,000	100/[100.0]	[100.0]/100	100/[100.0]	963,000	100/[158.1]	609,108		609,000
d	( ) 406,000	100/[100.0]	[100.0]/100	100/[100.0]	406,000	100/[79.2]	512,626		513,000
e	( ) 586,000	100/[100.0]	[100.0]/100	100/[100.0]	586,000	100/[100.9]	580,773		581,000

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 0.00	交通・接近 0.0　自然 0.0　宅地化 0.0 行政 0.0　その他 0.0	交通・接近 +3.0　自然 0.0　宅地化 -20.0 行政 0.0　その他 0.0
b	正常	%／月 0.00	交通・接近 0.0　自然 0.0　宅地化 0.0 行政 0.0　その他 0.0	交通・接近 +2.0　自然 0.0　宅地化 -40.0 行政 0.0　その他 0.0
c	正常	%／月 0.00	交通・接近 0.0　自然 0.0　宅地化 0.0 行政 0.0　その他 0.0	交通・接近 0.0　自然 +2.0　宅地化 +55.0 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 行政 0.0　その他 0.0	交通・接近 -1.0　自然 0.0　宅地化 -20.0 行政 0.0　その他 0.0
e	正常	%／月 0.00	交通・接近 0.0　自然 0.0　宅地化 0.0 行政 0.0　その他 0.0	交通・接近 +3.0　自然 -2.0　宅地化 0.0 行政 0.0　その他 0.0

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：　**566,000** 円／10a〕

(2)控除後価格算定内訳	■ 控除法が適用できない	理由	市街化調整区域で、宅地開発の可能性が低いため

(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）

①転換後・造成後の更地を想定した価格（円／㎡）	②有効宅地化率を乗じた価格（円／㎡）	③造成工事費（円／㎡）	④公共公益施設負担金（円／㎡）	⑤投下資本収益（③＋④）× np（円／㎡） n: 月 p: %	⑥販売費及び一般管理費（円／㎡）	⑦差引額（円／㎡） ②－（③＋④＋⑤＋⑥）
	（ %）					

⑧投下資本収益等控除後の価格 n: 月 p: %（円／㎡）	⑨熟成度修正 r: % m: 年（円／㎡）	⑩個別的要因の比較	⑪控除後価格 ⑧×⑨×⑩×1,000（円／10a）
$\frac{1}{1+np}$:	$\frac{1}{(1+r)^m}$:	$\frac{[\quad]}{100}$	

(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	①取引事例番号	②取引価格（円／㎡）	③事情補正	④時点修正	⑤建付減価の補正	⑥標準化補正	⑦地域要因の比較	⑧推定標準価格（円／㎡）	⑨個別的要因の比較	⑩査定価格（円／㎡）
a	-		$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他 $\frac{[\quad]}{100}$	
b	-		$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$			
c	-		$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$			

NO	⑪事情の内容	⑫月率変動率	⑬標準化補正の内訳			⑭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	

⑮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

①標準地番号又は基準地番号	②公示価格又は標準価格(円/㎡)	③時点修正	④標準化補正	⑤地域要因の比較	⑥推定標準価格（円／㎡）	⑦個別的要因の比較	⑧規準価格又は比準価格(円/㎡)
－		$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{[\quad]}{100}$	
⑨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　㎡ ＊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 ＊開発区域の土地の利用状況 田　%、畑　%、森林　%、その他　% ＊造成画地数　画地 ＊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　%	＊擁壁工事の概要 ＊道路工事の概要 ＊排水工事の概要	＊公園緑地の工事の概要 ＊水道工事の概要 　引込延長　m ＊電気工事の概要 　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		③造林費の後価合計	④ 差引額 ①＋②－③	⑤収益還元した価格 ④÷ ［(1+r)^u -1］	⑥管理費資本	⑦収益価格
①主 伐 (円／10a)	②間伐の後価合計 (円／10a)	(円／10a)	(円／10a)	(円／10a) r: % u: 年	(円／10a)	(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)

①収入 (円／10a)	②純収益率	③純収益 (円／10a)	④収益価格(A) ③÷ ［(1+r)^u -1］ (円／10a) r: % u: 年	⑤転換後・造成後の更地を想定した価格 (円／㎡)	⑥有効宅地化率を乗じた価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)
	[　　] 100				[　　] 100	

⑧付帯費用 ⑦× α (円／㎡)	⑨転用見込時期における素地価格 ⑥－⑦－⑧ (円／㎡)	⑩転用見込時期以後に得られる純収益の総和 ④÷ 1,000 (円／㎡)	⑪転用見込時期における価値増分 ⑨－⑩ (円／㎡)	⑫増分の現在価値 ⑪× $\frac{1}{(1+r)^m}$ × 1,000 (円／10a) m: 年、r: %	⑬収益価格 ④＋⑫ (円／10a)
α:					

(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	近隣地域周辺における宅地化の影響の程度、熟成度等の地域的特性を考慮し、純粋な林業経営の想定は実現性・実証性等に欠けるため、収益還元法の適用は見送った。