

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	大和不動産鑑定株式会社 九州支社
福岡（林） - 7	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 吉川 博貴

鑑定評価額	289,000 円	10 a 当たりの価格	18,800 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 18 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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	朝倉郡東峰村大字小石原鼓字湯ノ口 3 1 3 6 番				地積 (m ²)	15,352
	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 都計外 保安林・地森計
	用材林地 (杉)	標高 350m、約 20 度の南東向き傾斜の人工林地域	集材機 300m	国道 7m	筑後大石 13km	鶴 0.7km	地域の特性 林業本場林地
(2) 近隣地域	範囲	東 250m、西 700m、南 250m、北 250m					
	標準的規模等	規模 15,000 m ² 程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (南東) 向 20°					
	地域的特性	特記事項	特にない	道	無道路	交通施設	筑後大石駅 北東方 13 km 法令 都計外 保安林・地森計 規制
(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	18,800 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	同一需給圏は福岡県全域の林地地域。主たる需要者は林業生産活動に従事する事業者である。当地域の林業生産活動は、林業従事者の高齢化や新規就業者数の減少を背景として停滞しており、また近年は台風や大雨による倒木被害が相次いでおり、林業を取り巻く環境は依然として厳しい状況が続いている。昨今のウッドショック等を背景とした木材価格の上昇は一服し、木材価格は再び下落しているため、林地価格は引き続き下落傾向で推移している。						
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は県内全域より収集した取引事例のうち、地域的な類似性の高い事例により求めており、市場の実態を反映した実証的な価格となっている。一方、収益価格は林業経営に基づく純収益の把握が困難であるため求めることができなかった。以上より、本件では市場の実態を反映した比準価格に基づき、周辺基準地の動向も勘案の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公示価格を標準価格に換算する	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	対象基準地の規準価格 (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 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 成 要 因 の 変	〔一般的要因〕 ウッドショック等で高騰していた木材価格は供給過剰から再び下落に転じており、地価は再び下落幅を拡大させている。			
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 九州北部豪雨からの復興事業は進んでいるが、地域要因に特段の変化はない。			
	前年標準価格	19,100 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) - 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	朝倉5CDH(林) - 1301	朝倉市		森林		標高 423 m 傾斜 22 度、北東 向 土壌 普通 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林 崩壊土砂流出危険	林業本場林地					
c	八女5CDH(林) - 1301	八女市		森林		標高 609 m 傾斜 17 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	林業本場林地					
d	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						
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	$\frac{100}{[94.1]}$	17,903	交通・接近	0.0	17,900				
b	() 18,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	17,820	$\frac{100}{[94.1]}$	18,937	自然	0.0					
c	() 17,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	16,677	$\frac{100}{[93.1]}$	17,913	宅地化	0.0					
d	() 20,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	19,740	$\frac{100}{[98.0]}$	20,143	行政	0.0					
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他	0.0					
								[100.0] 100		20,100				
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	-1.0	自然	0.0	宅地化	-5.0
			行政	0.0	その他	0.0			行政	0.0	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	-1.0	自然	0.0	宅地化	-5.0
			行政	0.0	その他	0.0			行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 -0.17	交通・接近	0.0	自然	0.0	宅地化	0.0	交通・接近	-2.0	自然	0.0	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 -0.15	交通・接近	0.0	自然	0.0	宅地化	0.0	交通・接近	-2.0	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		
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： 18,800 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			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/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		林業経営に基づく純収益の把握が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。				