

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
福岡（林） - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一 印

鑑定評価額	193,000 円	10 a 当たりの価格	61,000 円 / 10a
-------	-----------	-------------	----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	2.2 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)	3,160		
	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帯	集材機 400m	市道 6m	赤間 8.5km	弥ヶ谷 0.5km	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 赤間駅 南東方 8.5 km	法令 準都計	事項 規制			
	地域要因の将来予測	農家集落近郊の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する。							
(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 61,000 円 / 10a							
	控除法	控除後価格 / 円 / 10a							
	収益還元法	収益価格 3,660 円 / 10a							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、福岡県の筑豊地区を中心とする農村林地地域である。需要者は、地域に地縁性を有する個人が中心で、真砂土採取事業者も含まれる。取引は情報不足から需要者の希望価格で売買が行われる場合が多い。専業の林業経営目的の取得が皆無に近く、需要量の低迷が続いている。取引価格は、当事者間の事情による取引も多いため大きなバラツキがあり、中心価格帯の把握が困難な状況である。								
(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、同一需給圏の林地取引のうち、価格形成要因が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実証的で信頼性が高い。収益価格は、人工林地帯で間伐材及び原木出荷が見込めるため試算したが、林業所得の現状を反映し低価格で求められた。控除法は宅地化等の想定が非現実的であり適用を見送った。したがって、比準価格を標準として、収益価格を参考に、昨今の林地の価格動向を総合的に勘案し、鑑定評価額を決定した。								
(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	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				
(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〕 外材による圧力、林業従事者の高齢化などにより、林業経営は厳しい環境にある。					
	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、需要者の属性に変化はない。					
	前年標準価格	62,000 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 (㎡)	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）1 C - 606	嘉麻市		森林の土地所有権		標高 400 m 傾斜 20 度、東 向 土壌 瘦地 樹種		都計外 記載無	林業本場林地
b	福岡南（林）1 C - 1301	福岡市南区		森林の土地所有権		標高 150 m 傾斜 16 度、北東 向 土壌 普通 樹種		「調区」 地域森林計画対象民有林	都市近郊林地
c	嘉麻（林）3 0 C - 602	嘉麻市		森林の土地所有権		標高 m 傾斜 度、南 向 土壌 樹種		都計外	
d	朝倉 3 0 C（林） - 102	朝倉市		森林の土地所有権		標高 80 m 傾斜 度、 向 土壌 樹種		都計外 記載無	山村奥地林地
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	() 50,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[96.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	48,200	$\frac{100}{[90.0]}$	53,556	交通・接近 0.0 自然 0.0	53,600
b	() 58,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	57,710	$\frac{100}{[95.0]}$	60,747	宅地化 0.0	60,700
c	() 54,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	52,920	$\frac{100}{[90.0]}$	58,800	行政 0.0 その他 0.0	58,800
d	() 87,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[95.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	82,824	$\frac{100}{[110.0]}$	75,295		75,300
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 -0.30	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 -10.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.12	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 -5.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 -0.25	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 -10.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 -0.37	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 +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： 61,000 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 (+) × 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/㎡)	事情修正	時点修正	建付減価の修正	標準化修正	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	標準化修正の内訳				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	標準化修正	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: 3.0% u: 40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)					
470,000	37,600	424,000	83,600	36,958	33,300	3,660
(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 × (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 × $\frac{1}{(1+r)^m}$ × 1,000 (円/10a) m: 年, r: %	収益価格 +	
:						
(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		近隣地域の特性を鑑みるに、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いている状況から、宅地等への転換の可能性は考えにくいいためA式を適用した。				