

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

|           |     |        |     |                |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | つくしのくに鑑定株式会社   |
| 福岡（林） - 8 | 福岡県 | 福岡第 6  | 氏名  | 不動産鑑定士 井手 江美 印 |

|       |             |             |                 |
|-------|-------------|-------------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 1,610,000 円 | 10 a 当たりの価格 | 566,000 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 5 日 | (6) 路線価 | [平成31年1月] 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 元年 6 月 20 日                                 | (5) 価格の種類 | 正常価格          | 路線価又は倍率 | 2.1 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   | 志摩井田原字柿原 6 9 4 番  |   |  |          | 地積 (m <sup>2</sup> )             | 2,845             |               |              |
|                          | 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<br>「調区」地森計 |               |              |
|                          | 用材・雑木林地 (杉、椎・竹等)   | 標高 3.5m 約 2.5 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   | 3.2m     | 筑前前原                             | 5km               | 井田原<br>0.45km |              |
|                          |  |   |   |  |          |                                  | 地域の特性             | 都市近郊林地        |              |
| (2) 近隣地域                 | 範囲   | 東 20m、西 50m、南 50m、北 20m   |   |  |          |                                  |                   |               |              |
|                          | 標準的規模等   | 規模 3,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (北) 向 25°                            |   |  |          |                                  |                   |               |              |
|                          | 地域的特性  | 特記事項  | 特記すべき事項はない。                                     | 道  | 4m 市道    | 交通                               | 筑前前原駅北方 5 km      | 法令            | 「調区」         |
|                          |  | 事項  |   | 路  |          | 施設                               |                   | 規制            |              |
|                          | 地域要因の将来予測  | 後継者不足による林業衰退は続いており、当該周辺地域において、地域要因に大きな変化は見られない。したがって、当分の間、現状維持で推移していくものと思料する。 |   |  |          |                                  |                   |               |              |
| (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   | 436,000 円 / 10a                                 |  |          |                                  |                   |               |              |
|                          | 収益還元法  | 収益価格  | / 円 / 10a                                       |  |          |                                  |                   |               |              |
| (6) 市場の特性                | 対象不動産の同一需給圏については、福岡市郊外及び福岡市周辺市町等の林地を中心にその周辺の地域も含まれ、広範囲に及び都市近郊林地地域であると判断した。林業産業については、林業経営者の減少等から、今だ弱含みで推移している状況である。また、当該地域及び周辺での地域要因に大きな変化は見られない。以上を総合的に判断して、当該地域の林地地価については、現状維持で推移しているものと思料する。 |   |   |  |          |                                  |                   |               |              |
| (7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由 | まず、取引事例比較法においては、糸島市を中心とする規範性の見られる林地の事例より比準したものであり、市場を反映した実証的な価格となっている。次に、控除法による価格は、想定要素が多く含まれ、流動的なものである。したがって、本件においては、比準価格を標準とし、控除方法による価格を参考として、本件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            | 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 <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup>  | [ ]   | 100   | 100  | [ ]      |                                  |                   |               |              |
|                          |  | 100   | [ ]   | [ ]  | 100      |                                  |                   |               |              |
| (9) 対象標準地からの前年の検討        | 対象基準地の検討   |   | 価動<br>格<br>状<br>形<br>況<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変 | 〔一般的要因〕 糸島市では、人口や世帯数の増加傾向が見られるものの、林地の地価に影響は与えない状況下にある。 |          |                                  |                   |               |              |
|                          | 前年基準地  | 新規  |   | 〔地域要因〕 地域要因に大きな変化は見られず、林地取引の活性化は見られないと判断した。            |          |                                  |                   |               |              |
|                          | 前年標準価格   | 566,000 円 / 10a   |   | 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。                                   |          |                                  |                   |               |              |
|                          | 変動率  |   |   |  |          |                                  |                   |               |              |
|                          | 年間   | 0.0 %   |   |  |          |                                  |                   |               |              |

| (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            | 糸島 1 C<br>- 350   | 糸島市                   |                       | 森林                    |                | 標高 100 m<br>傾斜 10 度、南東 向<br>土壌 普通<br>樹種 |                         | 「調区」<br>記載無         | 都市近<br>郊林地     |
| b            | 糸島<br>- 2         | 糸島市                   |                       | 森林<br>の土地<br>所有権      |                | 標高 330 m<br>傾斜 37 度、北東 向<br>土壌 普通<br>樹種 |                         | 「調区」<br>記載無         | 都市近<br>郊林地     |
| c            | 糸島<br>- 1         | 糸島市                   |                       | 森林<br>の土地<br>所有権      |                | 標高 30 m<br>傾斜 5 度、南 向<br>土壌 普通<br>樹種    |                         | 「調区」<br>記載無         | 都市近<br>郊林地     |
| d            | 福岡西 1 C<br>- 1001 | 福岡市西区                 |                       | 森林<br>の土地<br>所有権      |                | 標高 20 m<br>傾斜 10 度、南 向<br>土壌 普通<br>樹種   |                         | 「調区」<br>記載無         | 農村林<br>地       |
| e            | -                 |                       |                       |                       |                | 標高 m<br>傾斜 度、 向<br>土壌<br>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            | ( )<br>877,000    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 877,000        | $\frac{100}{[136.3]}$                   | 643,434                 | 交通・接近 0.0<br>自然 0.0 | 643,000        |
| b            | ( )<br>300,000    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 300,000        | $\frac{100}{[57.3]}$                    | 523,560                 | 宅地化 0.0             | 524,000        |
| c            | ( )<br>649,000    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 649,000        | $\frac{100}{[117.6]}$                   | 551,871                 | 行政 0.0              | 552,000        |
| d            | ( )<br>267,000    | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 267,000        | $\frac{100}{[48.8]}$                    | 547,131                 | その他 0.0             | 547,000        |
| e            | ( )               | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$     |                | $\frac{100}{[ ]}$                       |                         | [100.0]<br>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<br>0.00         | 交通・接近 0.0             | 自然 0.0                | 宅地化 0.0        | 交通・接近 -2.0                              | 自然 +3.0                 | 宅地化 +35.0           |                |
|              |                   |                       | 行政 0.0                | その他 0.0               |                | 行政 0.0                                  | その他 0.0                 |                     |                |
| b            | 正常                | % / 月<br>0.00         | 交通・接近 0.0             | 自然 0.0                | 宅地化 0.0        | 交通・接近 -2.0                              | 自然 -10.0                | 宅地化 -35.0           |                |
|              |                   |                       | 行政 0.0                | その他 0.0               |                | 行政 0.0                                  | その他 0.0                 |                     |                |
| c            | 正常                | % / 月<br>0.00         | 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 +20.0           |                |
|              |                   |                       | 行政 0.0                | その他 0.0               |                | 行政 0.0                                  | その他 0.0                 |                     |                |
| d            | 正常                | % / 月<br>0.00         | 交通・接近 0.0             | 自然 0.0                | 宅地化 0.0        | 交通・接近 -25.0                             | 自然 0.0                  | 宅地化 -35.0           |                |
|              |                   |                       | 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： 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   |                       |   |                       |                   |   |  |            |
| (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<br>( + ) × np (円/㎡)<br>n: 5.0月 p: 1.00% | 販売費及び一般管理費(円/㎡)       | 差引額(円/㎡)<br>- ( + )<br>+ ( + )                  |                       |                   |   |  |            |
| 18,200   | ( 66.0 % )<br>12,012 | 10,000                           | 360                   | 518  | 600                   | 534   |                       |                   |   |  |            |
| 投下資本収益等控除後の価格<br>n:12.0月 p: 1.00% (円/㎡)                                      |                      | 熟成度修正<br>r: 1.0% m: 9.0年 (円/㎡)   |                       | 個別的要因の比較                                       |                       | 控除後価格 × × × 1,000<br>(円/10a)                    |                       |                   |   |  |            |
| $\frac{1}{1+np} : 0.8929$ 477  |                      | $\frac{1}{(1+r)^m} : 0.9143$ 436 |                       | $\frac{[100.0]}{100}$                          |                       | 436,000   |                       |                   |   |  |            |
| (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                    | -                                |                       | $\frac{100}{[ ]}$                              | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$                               | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$ |   | 街路 0.0<br>交通・接近 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |            |
|  | b                    | -                                |                       | $\frac{100}{[ ]}$                              | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$                               | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$ |   |  |            |
|  | c                    | -                                |                       | $\frac{100}{[ ]}$                              | $\frac{[ ]}{100}$     | $\frac{100}{[ ]}$                               | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$ |   | $\frac{[100.0]}{100}$  |            |
| 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/㎡)   |   |  |            |
|  | 糸島(県)                | 24,500                           | $\frac{[102.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$                          | $\frac{100}{[137.3]}$ | 18,201  | $\frac{[100.0]}{100}$ | 18,200            |   |  |            |
|  | 地域要因の比較の内訳           |                                  |                       | 街路 0.0   | 交通・接近 +9.0            | 環境 +20.0  | 行政 +5.0               | その他 0.0           |   |  |            |
| 転換後・造成後の更地を想定した価格  |                      |                                  |                       |  |                       |   |                       |                   |   |  | 18,200 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<br>うち既存公共用地面積   |                      |                                  | 7,000 ㎡<br>240 ㎡      |  |                       | * 擁壁工事の概要<br>切土及び盛土等によるひな壇造成で、段差部分は間知ブロック構造とした。 |                       |                   | * 公園緑地の工事の概要<br>開発面積の3%の210㎡を確保し、公園とする。 |  |            |
| * 開発形態:<br>* 想定用途モデル:<br>* 開発区域の範囲(基準地を中心として)<br>東 100 m、西 70 m、南 0 m、北 70 m |                      |                                  |                       |  |                       | * 道路工事の概要<br>前面道路幅員は6mに拡張し、住宅団地内は、6mの区画道路を確保する。 |                       |                   | * 水道工事の概要<br>引込延長 250.0 m               |  |            |
| * 開発区域の土地の利用状況<br>田 %、畑 %、森林 98%、その他 2%                                      |                      |                                  |                       |  |                       | * 排水工事の概要<br>分流方式又は集中浄化方式の標準的工事を施工する。           |                       |                   | * 電気工事の概要<br>引込延長 250.0 m               |  |            |
| * 造成画地数<br>* 1画地平均面積<br>* 平均盛土高  |                      |                                  | 18画地<br>250㎡<br>0.7m  |  |                       |   |                       |                   | * その他                                   |  |            |
| * 造成後の公共減歩率(又は非有効部分)<br>* 既存公共用地率<br>* 造成後の減歩率                               |                      |                                  | 3.0%<br>3.4%<br>35.0% |  |                       |   |                       |                   |   |  |            |

(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<br>計<br>(円/10a)  | 差引額<br>+ -<br>(円/10a)   | 収益還元した価格<br>÷ [(1+r) <sup>u</sup> - 1]<br>(円/10a)<br>r: % u: 年   | 管理費資本<br>(円/10a)                        | 収益価格<br>(円/10a)              |
| 主 伐<br>(円/10a)                              | 間伐の後価合計<br>(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<br>(円/10a)                               | 純収益率   | 純収益<br>(円/10a)   | 収益価格(A)<br>÷ [(1+r) <sup>u</sup> - 1]<br>(円/10a)<br>r: % u: 年 | 転換後・造成後<br>の更地を想定し<br>た価格<br>(円/m <sup>2</sup> )                 | 有効宅地化率を乗じた<br>価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 造成工事費<br>(円/m <sup>2</sup> ) |
|   | [ ]<br>100                                       |  |   |  | [ ]<br>100                              |                              |
| 付帯費用<br>×<br>(円/m <sup>2</sup> )            | 転用見込時期におけ<br>る素地価格<br>- -<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 転用見込時期以後に得<br>られる純収益の総和<br>÷ 1,000<br>(円/m <sup>2</sup> )  | 転用見込時期における<br>価値増分<br>-<br>(円/m <sup>2</sup> )                | 増分の現在価値<br>× $\frac{1}{(1+r)^m}$ × 1,000<br>(円/10a)<br>m: 年、r: % | 収益価格<br>+                               | (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       |  | 糸島市及びその周辺地域における林業者数は高齢化や後継者不足より減少傾向が継続しており、地域標準的な林業経営モデルの把握が困難であること、さらに流通コスト等の上昇から投資採算性を見込める林業経営の想定が困難であるため。 |   |  |   |                              |