

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	3.4 倍
					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					

(1) 基準地	所在及び地番	大字大村 7 1 6 番					地積 (㎡)	9,699			
	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(檜)	標高90m、北向き傾斜の人工林及び雑木の地域	集材機	農道	宇島	高野谷	(都) 地森計				
							100m		8m	5km	0.8km
(2) 近隣地域	範囲	東1,000m、西1,000m、南1,000m、北 600m									
	標準的規模等	規模 10,000㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (北) 向 15°									
	地域的特性	特記	ない	道	8m農道	交通	J R宇島駅南西方5 km	法令	(都) 地森計		
		事項		路		施設		規制			
	地域要因の将来予測	近隣地域は求菩提山の麓に位置する林地が広域的に広がる地域である。人里から遠く離れた、宅地化の影響が殆ど見られない地域であり、現状のまま推移していくものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	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	基準価格 53,500 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	同一需給圏は、豊前市、築上郡及び京都郡に存する林地地域の範囲。需要者の中心は、豊前市等で林業経営者を営む個人や法人が中心である。人口減少が著しい、豊前市や京都郡、築上郡の圏域にあることから将来的な宅地化の影響は全く期待できず、さらに昨今の林業経営を取り巻く経済環境から、林地素地としての需要も低迷していることから、総じて林地地域に対する需要は低く、回復の目途が立たない状況が続いている。										
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	以上、基準価格が求められた。基準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。近隣地域は宅地化の影響が無く、更に林業経営に基づく適正な純収益を求めることができないため、取引事例比較法以外の手法は適用できなかった。以上より、市場実態を反映した基準価格をそのまま採用し、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準価格とする	☐ 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 / ㎡)	内 訳	標準化補正	交通自然宅地化行政その他	地域要因	交通自然宅地化行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 対象標準地の前年地価の検討	対象基準地の検討			価動 格状 形況 成要 因の 変	(一般的要因) 外国からの低廉な木材が輸入されているため、国内の林業経営環境は非常に厳しいものとなっている。 (地域要因) 近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。 (個別的要因) 対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。						
	☒ 前年基準地 ☐ 新規 前年標準価格 54,000 円 / 10a										
	変動率										
	年間 -0.9 %										

(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	みやこ 6 C - 10431	京都府みやこ町		森林 の土 地所 有権		標高 350 m 傾斜 25 度、北 向 土壌 普通 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林	山村奥 地林地
b	みやこ 6 C - 10432	京都府みやこ町		森林 の土 地所 有権		標高 350 m 傾斜 25 度、北 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
c	築上 6 C (林) - 11004	築上郡築上町		森林 の土 地所 有権		標高 370 m 傾斜 15 度、 向 土壌 樹種		都計外 保安林	林業本 場林地
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	() 42,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	46,480	$\frac{100}{[84.0]}$	55,333	交通・接近 0.0 自然 0.0	55,300
b	() 41,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	51,045	$\frac{100}{[84.0]}$	60,768	宅地化 0.0	60,800
c	() 24,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	34,046	$\frac{100}{[76.6]}$	44,446	行政 0.0	44,400
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 -0.10	交通・接近 -10.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -20.0	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 -0.10	交通・接近 -20.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -20.0	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		
c	正常	% / 月 -0.10	交通・接近 -30.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -21.0	自然 -3.0	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： 53,500 円 / 10a〕			

(2)控除後価格算定内訳		■ 控除法が適用できない		理由		宅地化の可能性が無いに等しいため							
(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）			
$\frac{1}{1+np}$:				$\frac{1}{(1+r)^m}$:				$\frac{[]}{100}$					
(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	-		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		街路 交通・接近			
	b	-		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		環境 画地 行政 その他			
	c	-		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{[]}{100}$			
	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/㎡)			
					$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{[]}{100}$				
	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 * 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		造林費の後価合 計 (円/10a)	差引額 + - (円/10a)	収益還元した価格 $\div [(1+r)^u - 1]$ (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) $\div [(1+r)^u - 1]$ (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/㎡)
	$\frac{[]}{100}$				$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 $\times \alpha$ (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 $\div 1,000$ (円/㎡)	転用見込時期における 価値増分 - (円/㎡)	増分の現在価値 $\times \frac{1}{(1+r)^m} \times 1,000$ (円/10a) m: 年、r: %	収益価格 +	(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		林業経営に基づく適切な純収益の把握ができないため。				