

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 毎長補償鑑定
福岡（林） - 9	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 姫野 哲次

鑑定評価額	386,000 円	10 a 当たりの価格	25,000 円 / 10a
-------	-----------	-------------	----------------

## 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 19 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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	浮羽町妹川字魚力エリ 3 3 2 7 番 1				地積 (㎡)	15,444		
	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・檜)	標高 45.0m、約 35 度の北向き傾斜の人工林地	集材機	市道	うきは	元有	都計外 保安林・地森計 県立公 (3 種)		
			50m	4m	8.4km	0.7km	地域の特性	林業本場林地	
(2) 近隣地域	範囲	東 400m、西 1,000m、南 1,000m、北 1,000m							
	標準的規模等	規模 20,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (北) 向 35°							
	地域的特性	特記事項	特になし	道	4m市道	交通施設	うきは駅南西方 8.4 km	法令	都計外 保安林 規制
	地域要因の将来予測	周辺には林地としての公用に影響を与える特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと考えられる							
(3) 最有効使用の判定	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	25,000 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、福岡県内に存する林地地域であり、典型的な需要者は林業等を営む法人である。木材価格は下落基調の後、ウッドショックから一部上昇に転じたものの、近年はまた需要は落ち着きつつあり、林地価格もおおむね横ばいから下落傾向にある。中心となる価格帯は、個別性が強いことから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	比準価格は、同一需給圏内の耳納山地周辺の類似地域の取引事例から求めた価格であり、実証的で市場性を反映し規範性は高い。一方、宅地への転換の可能性に乏しい地域であるため、控除法による価格の試算は断念した。また、林業収益の把握が困難であるため、収益価格の試算はできなかった。以上から、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり求めた。								
(8) 公と示し価格を標準価格	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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	交通自然宅地化行政その他
	公示価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100				
(9) 対象基準地価格の前後の年検討	対象基準地の検討		価動 格 状 形 成 要 因 の 変	〔一般的要因〕 林業経営は、一部持ち直しの傾向が見られたが、近年は落ち着きつつあり、概ね横這いから下落傾向にある。					
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 うきは市は「うきは市林業・木材産業振興ビジョン」が策定され、原木市場が存するなど林業経営の環境は良好である。					
	前年標準価格	25,000 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 (m <sup>2</sup> )	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6C(林) - 1113	八女市		森林の土地所有権		標高 400 m 傾斜 15度、東 向 土壌 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林・保安林						
b	八女6C(林) - 404	八女市		森林の土地所有権		標高 130 m 傾斜 22度、東 向 土壌 樹種 すぎ		都計外 地域森林計画対象民有林	林業本場林地					
c	八女6C(林) - 403	八女市		森林		標高 250 m 傾斜 10度、北西 向 土壌 樹種		都計外	林業本場林地					
d	うきは6C(林) - 1205	うきは市				標高 300 m 傾斜 15度、北 向 土壌 樹種		都計外 保安林						
e	うきは6C(林) - 1002	うきは市		森林の土地所有権		標高 450 m 傾斜 20度、南西 向 土壌 普通 樹種		都計外 保安林	農村林地					
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	( ) 28,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	27,916	$\frac{100}{[ 94.0]}$	29,698	交通・接近	0.0	29,700				
b	( ) 28,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.2 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	27,496	$\frac{100}{[111.6]}$	24,638	自然	0.0					
c	( ) 26,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.2 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	25,532	$\frac{100}{[ 94.0]}$	27,162	宅地化	0.0					
d	( ) 23,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	23,000	$\frac{100}{[100.0]}$	23,000	行政	0.0					
e	( ) 20,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	20,000	$\frac{100}{[ 97.0]}$	20,619	その他	0.0					
								[100.0] 100		20,600				
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	0.0	自然	0.0	宅地化	0.0	交通・接近	-6.0	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		
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	-3.0	自然	0.0	宅地化	+15.0
			行政	0.0	その他	0.0			行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 -0.13	交通・接近	0.0	自然	0.0	宅地化	0.0	交通・接近	-6.0	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		
d	正常	% / 月 0.00	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	0.0
			行政	0.0	その他	0.0			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	交通・接近	-3.0	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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,000 円 / 10a〕							

(2)控除後価格算定内訳		控除法が適用できない		理由		宅地への転換の可能性に乏しい地域のため					
(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 ( $\frac{+}{-}$ ) × 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 環境 画地 行政 その他	
	b	-		$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$			
	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 画地	交通・接近 行政	環境 その他		街路 行政	交通・接近 その他	環境	
	b	% / 月		街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他		街路 行政	交通・接近 その他	環境	
	c	% / 月		街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他		街路 行政	交通・接近 その他	環境	
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 * 1画地平均面積 * 平均盛土高	画地 ㎡ 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) <sup>u</sup> - 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) <sup>u</sup> - 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 +	
					(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		林業収益の把握が困難であるため				