

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大東鑑定株式会社
福岡（林） - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 松崎 能久
鑑定評価額	333,000 円		1 0 a 当たりの価格	58,000 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 8 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	2.0 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					

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 (㎡)	5,741	
	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 1 4 0 m、約 2 0 度の西向き傾斜の人工林地域	集材機 400m	市道 6m	赤間 7.1km	弥ヶ谷 0.6km	準都計 地森計		
(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 ㎡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 6 m市道	交通 J R 赤間駅 南東方 7.1 km	法令 準都計				
	事項		路	施設	規制				
	地域要因の将来予測	農家集落に比較的近い農村林地地域であり、今後とも現状が維持されるものと予測される。							
(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 58,000 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	同一需給圏を、福岡県内の林地地域一帯と把握した。主たる需要者は、地域に地縁性を有する個人が中心であるが、木材需要は比較的好調に推移している。公共用地の取得目的や転用目的、太陽光発電用地等としての取引も見られるが、ウッドショックも一段落し、山林素地需要も落ち着いている。当事者間の事情による取引も多いことから、取引価格には大きなばらつきがあり、市場における中心となる価格帯の把握は困難な状況である。								
(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、価格形成要因が比較的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あり、実証的で説得力は高い。一方で、林業経営に基づく純収益の把握が困難であること、及び宅地化の可能性が乏しいことから、控除後価格及び収益価格は試算できなかった。よって比準価格を標準として、前年の対象基準地価格や林地の需給動向等を検討し、さらには単価と総額との関連にも留意し、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(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 / ㎡)	内 訳	標準化補正	交通自然宅地化行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)対象基準地価格からの前年の検討	対象基準地の検討		価動 格状 形況 成要 因の 変	〔一般的要因〕 立木価格の大幅な上昇からの反落により、山林素地価格は横ばいとなっている。 〔地域要因〕 造林のおこなわれた里山であり、主たる需要者の属性については変化は乏しい。 〔個別的要因〕 取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる個別的要因については、特に変化はみられない。					
	■ 前年基準地 □ 新規								
	前年標準価格 58,000 円 / 10a								
	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	嘉麻（林） 6 C - 602	嘉麻市		森林		標高 500 m 傾斜 20 度、北 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
b	嘉麻（林） 6 C - 601	嘉麻市		森林		標高 480 m 傾斜 20 度、北東 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
c	香春 0 6 C - 10907	田川郡香春町		森林 の土 地所 有権		標高 120 m 傾斜 10 度、南 向 土壌 普通 樹種		準都計 地域森林計画対象民有林	農村林 地
d	添田 0 6 C - 10894	田川郡添田町		森林		標高 340 m 傾斜 10 度、南 向 土壌 普通 樹種		（都） 保安林	林業本 場林地
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	() 54,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	53,784	$\frac{100}{[94.0]}$	57,217	交通・接近 0.0 自然 0.0	57,200
b	() 61,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	60,817	$\frac{100}{[100.0]}$	60,817	宅地化 0.0	60,800
c	() 45,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	45,000	$\frac{100}{[76.6]}$	58,747	行政 0.0	58,700
d	() 65,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	64,025	$\frac{100}{[111.4]}$	57,473	その他 0.0	57,500
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 -0.07	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 -0.07	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		
c	正常	% / 月 0.00	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -13.0	自然 0.0	宅地化 -12.0	
			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 -13.0	自然 +28.0	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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 58,000 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 ($\frac{+}{n}$) × np（円／㎡） n: 月 p: %		販売費及び一般管理費（円／㎡）		差引額（円／㎡） - ($\frac{+}{+}$)	
		(%)											
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 * 1画地平均面積 * 平均盛土高 * 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	差引額 + -	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 / 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)
	$\frac{[\quad]}{100}$				$\frac{[\quad]}{100}$	
付帯費用 $\times \alpha$ (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 $\div 1,000$ (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 $\times \frac{1}{(1+r)^m} \times 1,000$ (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 県道 7 5 号線から市道を 8 0 0 m、さらに林道を 4 0 0 m 入った山麓にあって各種の利便性を欠く状況から、宅地等への転換の可能性は考えにくい。また、林業経営の収益性は極めて低く、収益性が価格決定の要因とはなっていない。