

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社 九州支社
福岡（林）－ 7	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 吉川 博貴
鑑定評価額	286,000 円	10 a 当たりの価格	18,600 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 18 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	0.8 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	①所在地及び地番	朝倉郡東峰村大字小石原鼓字湯ノ口3 1 3 6 番					②地積 (㎡)	15,352		
	③土地の利用の現況	④周辺の土地の利用の現況	⑤基準地から搬出地点までの搬出方法	⑥搬出地点の道路の状況	⑦最寄駅及び距離	⑧最寄集落及び距離	⑨公法上の規制			
	用材林地 (杉)	標高3 5 0m、約2 0度の南東向き傾斜の人工林地域	集材機	国道	筑後大石	鶴	都計外 保安林・地森計			
			300m	7m	13km	0.7km	⑩地域の特性	林業本場林地		
(2) 近隣地域	①範囲	東 250m、西 700m、南 250m、北 250m								
	②標準的規模等	規模 15,000 ㎡程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (南東) 向 20 °								
	③地域の特性	特記事項	特にない	道	無道路	交通	筑後大石駅 北東方 13 km	法令	都計外 保安林・地森計	
	④地域要因の将来予測	日田彦山線B R T ひこぼしラインの運行開始等、九州北部豪雨からの復興事業は進んでいるが、地域要因に影響を与えるような変化はなく、今後も概ね現状のまま推移すると予想される。								
(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 18,600 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全域の林地地域。主たる需要者は林業生産活動に従事する事業者である。当地域の林業生産活動は、林業従事者の高齢化や新規就業者数の減少を背景として停滞しており、また近年は台風や大雨による倒木被害が相次いでおり、林業を取り巻く環境は依然として厳しい状況が続いている。一時期の木材価格の上昇は一服し、木材価格は下落傾向にあるため、林地価格は引き続き下落傾向で推移している。									
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は県内全域より収集した取引事例のうち、県南の取引事例を中心に地域的な類似性の高い事例により求めており、市場の実態を反映した実証的な価格となっている。一方、収益価格は林業経営に基づく純収益の把握が困難であるため求めることができなかった。以上より、本件では市場の実態を反映した基準価格に基づき、周辺基準地の動向も勘案の上、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に換算する	☐ 秤量的検討が可能である ☒ できない									
	①標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦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 の検討	①対象基準地の検討		③ 価動 格状 形況 成要 因の 変	〔一般的要因〕 ウッドショック等で高騰していた木材価格は再び下落に転じている。地価は底値付近にあるが、引き続き下落傾向で推移している。						
	■ 前年基準地 □ 新規			〔地域要因〕 村全体では日田彦山線B R T ひこぼしラインの運行開始等、復興事業が進んでいるが、地域要因に特段の変化はない。						
	前年標準価格 18,800 円／10a			〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	②変動率									
	年間 -1.1 %									

3 試算価格算定内訳

福岡（林）

－ 7

林地-2

(1) 比準価格算定内訳															
NO	①取引事例 番号	②所在及び地番	③取引時 点	④類 型	⑤地積 (㎡)	⑥標高・傾斜等	⑦道路、交通施設の 状況	⑧法令上の規制等	⑨地域の 特性						
a	うきは6 C (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						
b	うきは6 C (林) - 1203	うきは市				標高 300 m 傾斜 15 度、北 向 土壌 樹種		都計外 保安林							
c	添田06 C - 10504	田川郡添田町				標高 580 m 傾斜 62 度、西 向 土壌 普通 樹種		都計外 保安林	林業本 場林地						
d	八女6 C (林) - 405	八女市		森林 の土 地所 有権		標高 430 m 傾斜 15 度、北東 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						
e						標高 m 傾斜 度、 向 土壌 樹種									
NO	⑩取引価格 (円/10a)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬標準化補 正	⑭推定価格 (円/10a)	⑮地域要因 の比較	⑯推定標準価 格 (円/10a)	⑰個別的要因の比較		⑱査定価格 (円/10a)				
a	() 20,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,000	$\frac{100}{[106.1]}$	18,850	交通・接近	0.0	18,900					
b	() 17,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,000	$\frac{100}{[100.0]}$	17,000	自然	0.0						
c	() 20,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,820	$\frac{100}{[100.0]}$	19,820	宅地化	0.0						
d	() 18,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,694	$\frac{100}{[96.0]}$	18,431	行政	0.0						
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他	0.0						
								$\frac{[100.0]}{100}$							
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 0.00	交通・接近	0.0	自然	0.0	宅地化	0.0	交通・接近	+1.0	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		
b	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		
c	正常	%/月 -0.15	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		
d	正常	%/月 -0.13	交通・接近	0.0	自然	0.0	宅地化	0.0	交通・接近	-4.0	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		%/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： 18,600 円/10a〕							

(2)控除後価格算定内訳		■ 控除法が適用できない		理由		宅地への転用可能性が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）											
①転換後・造成後の更地を想定した価格（円／㎡）	②有効宅地化率を乗じた価格（円／㎡）	③造成工事費（円／㎡）	④公共公益施設負担金（円／㎡）	⑤投下資本収益 (③+④) × np（円／㎡） n: 月 p: %	⑥販売費及び一般管理費（円／㎡）	⑦差引額（円／㎡） ②－ (③+④+⑤+⑥)					
	(%)										
⑧投下資本収益等控除後の価格 n: 月 p: %（円／㎡）		⑨熟成度修正 r: % m: 年（円／㎡）		⑩個別的要因の比較		⑪控除後価格 ⑧× ⑨× ⑩× 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	N0	①取引事例番号	②取引価格（円／㎡）	③事情補正	④時点修正	⑤建付減価の補正	⑥標準化補正	⑦地域要因の比較	⑧推定標準価格（円／㎡）	⑨個別的要因の比較	⑩査定価格（円／㎡）
	a	-		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	
	b	-		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			
	c	-		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{[]}{100}$	
	N0	⑪事情の内容	⑫月率変動率	⑬標準化補正の内訳			⑭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		
	⑮基準価格										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	①標準地番号又は基準地番号	②公示価格又は標準価格（円／㎡）	③時点修正	④標準化補正	⑤地域要因の比較	⑥推定標準価格（円／㎡）	⑦個別的要因の比較	⑧規準価格又は基準価格（円／㎡）		
	-		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{[]}{100}$				
	⑨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				
*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			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				*電気工事の概要				
*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			% % %				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		③造林費の後価合計 (円/10a)	④ 差引額 ①+②-③ (円/10a)	⑤収益還元した価格 ④÷ [(1+r) ^u -1] (円/10a) r: % u: 年	⑥管理費資本 (円/10a)	⑦収益価格 (円/10a)
①主 伐 (円/10a)	②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)						
①収入 (円/10a)	②純収益率	③純収益 (円/10a)	④収益価格(A) ③÷ [(1+r) ^u -1] (円/10a) r: % u: 年	⑤転換後・造成後の更地を想定した価格 (円/㎡)	⑥有効宅地化率を乗じた価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)
	$\frac{[\quad]}{100}$				$\frac{[\quad]}{100}$	
⑧付帯費用 ⑦× α (円/㎡)	⑨転用見込時期における素地価格 ⑥-⑦-⑧ (円/㎡)	⑩転用見込時期以後に得られる純収益の総和 ④÷ 1,000 (円/㎡)	⑪転用見込時期における価値増分 ⑨-⑩ (円/㎡)	⑫増分の現在価値 ⑪× $\frac{1}{(1+r)^m}$ × 1,000 (円/10a) m: 年、r: %		⑬収益価格 ④+⑫ (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		林業経営に基づく純収益の把握が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。				