

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	九州不動産コンサルタント
福岡（林） - 6	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 田口 浩二

鑑定評価額	573,000 円	10a 当たりの価格	26,100 円 / 10a
-------	-----------	------------	----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	嘉麻市馬見字用意野 3 1 9 2 番 1 7				地積 (m ²)	21,936		
	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 都計外 保安林・地森計		
	用材林地(杉・檜)	標高 270m、15~20度の北向き傾斜の人工林地	集材機 500m	市道 12m	桂川 15km	西尾谷 1.2km	地域の特性	農村林地	
(2) 近隣地域	範囲	東 800m、西 700m、南 1,500m、北 2,000m							
	標準的規模等	規模 20,000 m ² 程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (北) 向 18°							
	地域的特性	特記事項	馬見山(標高 978m)の山裾の林地	道	搬出地点までの道路は未舗装	交通	桂川駅 南東方 15 km	法令	都計外 保安林・地森計 規制
	地域要因の将来予測	地域要因に特別の変化は見受けられず、当面は現状程度で推移するものと予測される。林地需要は総じて弱く、地価は依然下落傾向にある。							
(3) 最有効使用の判定	林業本場林地					(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	26,100 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、嘉麻市及び周辺市町における林地地域である。需要者の中心は、立木に着目した林業関連の事業法人、公共団体等である。林業経営における投資採算性は極めて乏しい状況であり、林地の需要は依然弱く、用材林地価格は総じて下落傾向にある。立木の価格を主とした取引慣行であるため、市場における林地の中心価格帯は把握し難いが、土地総額で概ね 100 万円未満と考えられる。								
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	嘉麻市における林地の取引事例は少なく、周辺市町を含め広域的に収集のうえ、比準価格を試算した。宅地への転換が見込めず、かつ林業経営における投資採算性は極めて乏しいため、控除法及び収益還元法は適用しなかった。本件では市場性を重視する林地地域にあることより、比準価格を標準とし、周辺林地の基準地価格の推移を考慮のうえ、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 / m ²)	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 ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			地域要因	交通自然宅地化行政その他
(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) 山元立木価格はウッドショックに伴い上昇しているものの、林業市場は依然低調であり、山林素地価格は下落傾向にある。 (地域要因) 県内の林地需要は全般的に弱く、地価は下落傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない					
	前年基準地	新規							
	前年標準価格	26,500 円 / 10a							
	変動率								
	年間	-1.5 %							

3 試算価格算定内訳

(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 ²)	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	朝倉4C(林) - 704	朝倉市		森林		標高 100 m 傾斜 度、南西向 土壌 樹種 雑木		(都)記載無	農村林地					
b	添田04C - 10702	田川郡添田町		森林		標高 400 m 傾斜 20度、西 向 土壌 普通 樹種		(都)地域森林計画対象民有林	林業本場林地					
c	うきは4C(林) - 1404	うきは市		森林		標高 328 m 傾斜 20度、北 向 土壌 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					
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	() 28,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	28,000	$\frac{100}{[107.0]}$	26,168	交通・接近	0.0	26,200				
b	() 23,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	22,632	$\frac{100}{[88.2]}$	25,660	自然	0.0					
c	() 32,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	32,000	$\frac{100}{[119.8]}$	26,711	宅地化	0.0					
d	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		行政	0.0					
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他	0.0					
									$[100.0]$ 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	+7.0	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 -0.15	交通・接近	0.0	自然	0.0	宅地化	0.0	交通・接近	+5.0	自然	0.0	宅地化	-16.0
			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	+7.0	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		%/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： 26,100円/10a〕							

(2)控除後価格算定内訳		控除法が適用できない理由		宅地への転換が見込めないため。							
(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 (+) x 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 x x x 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/㎡)	事情修正	時点修正	建付減価の修正	標準化修正	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	
	b	-		$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		環境 画地 行政 その他	
	c	-		$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		[] 100	
	NO	事情の内容	月率変動率	標準化修正の内訳			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	標準化修正	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			画地					* その他			
* 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			%								

(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
宅地への転換が見込めないため。

(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) ^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) ÷ [(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/㎡)
	[] 100				[] 100	
付帯費用 x (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 x $\frac{1}{(1+r)^m}$ x 1,000 (円/10a) m: 年, r: %	収益価格 +	
:						
(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		宅地への転換可能性がないなか、林業経営における造林費を考慮すると投資採算性は極めて乏しく、収益価格はマイナスとなるため。				