

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	株式会社九銀不動産鑑定所
福岡（林） - 8	福岡県	福岡第 6	氏名	不動産鑑定士 大楠 由美子

鑑定評価額	1,610,000 円	10 a 当たりの価格	566,000 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 8 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 23 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	糸島市志摩井田原字柿原 6 9 4 番				地積 (m ²)	2,845	
	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 「調区」地森計	
	用材・雑木林地 (杉・檜)	標高 3.5 m 約 2.5 度の北面向傾斜の杉・雑木の混在する人工林	人力 + 林内作業車、公道隣 0m	市道 3.2m	筑前前原 5km	井田原 0.45km	地域の特性	都市近郊林地
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 130m、南 50m、北 20m						
	標準的規模等	規模 3,000 m ² 程度、形状 ほぼ整形、方位・傾斜度 (北) 向 25°						
	地域的特性	特記事項	特になし	道 3.2m 市道	交通 筑前前原駅北方 5 km	法令 規制	「調区」地森計	
	地域要因の将来予測	既存の農家集落周辺の林地であるが、宅地開発には規制があり、今後も現状の利用状況が維持されるものと予測する。ウッドショックの影響で木材価格は高騰しているが、林地需要には特段の変化はみられない。						
(3) 最も有効使用の判定	都市近郊林地					(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	566,000 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、糸島市、福岡市及び周辺市町の集落に近い林地地域である。主な需要者は、地元森林組合、資本金のある製材メーカー、林業経営を目的とする個人事業者とみられる。近年、国際的な木材価格の高騰等から、建築資材としての国産木材価格も上昇しているものの、林業に従事する技術者の人材不足等により、林地需要は活発化していない。林地の取引件数は少なく、個別性が強いことから、需要の中心となる価格帯を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	上記の通り、比準価格が得られた。当該比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する実際の市場で取引された林地の取引事例を採用して求めた価格であり、実証的で市場性を反映し規範性は高い。宅地化等の開発可能性に乏しいこと、林業経営に基づく純収益がマイナスとなること等から、控除後価格及び収益価格は試算することができなかった。以上より、本件においては比準価格を採用し、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調整する	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 / m ²)	内訳	交通自然宅地化行政その他
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9) 対象基準地価格の前後の年次変動率	対象基準地の検討		価動形状要因の変	(一般的要因) 海外産木材価格の高騰の影響で、当該地域においても木材価格の上昇は顕著であるが、林地価格への波及は見られない。 (地域要因) 周辺の市街化区域においては、活発な宅地開発が見られるが、規制が厳しい現況林地に対する需要は弱含み。 (個別的要因) 個別的要因に変化はない。				
	前年基準地	新規						
	前年標準価格	566,000 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 (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	糸島4C(林) - 303	糸島市		森林の土地所有権		標高 60 m 傾斜 1度、南東向 土壌 普通 樹種 雑木		「調区」	都市近郊林地		
b	糸島4C(林) - 301	糸島市		森林の土地所有権		標高 50 m 傾斜 2度、南西向 土壌 普通 樹種 雑木		「調区」	都市近郊林地		
c	糸島4C(林) - 302	糸島市		森林の土地所有権		標高 150 m 傾斜 28度、北 向 土壌 普通 樹種 杉		「調区」 地域森林計画対象民有林	都市近郊林地		
d	福岡西4C(林) - 301	福岡市西区		森林の土地所有権		標高 20 m 傾斜 20度、南 向 土壌 普通 樹種 杉・ひのき		「調区」 地域森林計画対象民有林	都市近郊林地		
e	福岡西4C(林) - 302	福岡市西区		森林の土地所有権		標高 150 m 傾斜 20度、南東向 土壌 普通 樹種 杉		「調区」 地域森林計画対象民有林	都市近郊林地		
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	() 736,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	736,000	$\frac{100}{[125.0]}$	588,800	交通・接近 0.0 自然 0.0	589,000		
b	() 349,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	349,000	$\frac{100}{[99.0]}$	352,525	宅地化 0.0	353,000		
c	() 385,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	385,000	$\frac{100}{[70.6]}$	545,326	行政 0.0 その他 0.0	545,000		
d	() 623,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	623,000	$\frac{100}{[118.5]}$	525,738		526,000		
e	() 353,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	353,000	$\frac{100}{[58.6]}$	602,389	[100.0] 100	602,000		
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 -2.0	自然 +2.0	宅地化 +25.0	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 -1.0	宅地化 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 -2.0	自然 -4.0	宅地化 -25.0	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 +3.0	宅地化 +15.0	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 -7.0	宅地化 -35.0	行政 0.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 566,000 円 / 10a〕				

(2)控除後価格算定内訳		控除法が適用できない理由		市街化調整区域で、宅地開発の可能性が低いため							
(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 ($\frac{1}{1+np}$) \times np (円/㎡) n: 月 p: %		販売費及び一般管理費(円/㎡)	差引額(円/㎡) -($\frac{1}{1+np}$) +($\frac{1}{1+np}$)				
	(%)										
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 $\times \times \times 1,000$ (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	
	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/㎡)			
			[] 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

(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 + (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		近隣地域周辺における宅地化の影響の程度、熟成度等の地域的特性を考慮し、純粋な林業経営の想定は実現性・実証性等に欠けるため、収益還元法の適用は見送った。				