

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
福岡（林） - 12	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額	1,180,000 円	10 a 当たりの価格	27,500 円 / 10a
-------	-------------	-------------	----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	0.7 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	田川郡添田町大字津野字唐二タ 1 5 0 8 番 5 外				地積 (m ²)	42,900
	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 5 0 0 m、2 5 ~ 3 0 度の北西向き傾斜で杉・檜の人工林地域	集材機 100m	県道 8m	添田 11.5km	宮元 2.5km	地域の特性 林業本場林地
(2) 近隣地域	範囲	東 500m、西 500m、南 500m、北 300m					
	標準的規模等	規模 40,000 m ² 程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (北西) 向 30 °					
	地域的特性	特記 事項	特にない	道 路	8m 県道	交通 施設	添田駅南東方 11.5 km 法令 都計外 保安林・地森計 規制
	地域要因の将来予測	特段の地域変動要因等は確認されず、土地利用は現状維持程度での推移と予測。林業経営環境を取り巻く現下の状況に加え、需給バランス悪化の影響等をも反映して、地価は当面、下落基調での推移が続くものと予測する。					
(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	比準価格	27,500 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	同一需給圏は田川市郡を中心に福岡県下に控える林地地域と把握され、典型的な市場参加者は添田町内を中心に隣接市町村の林業ならびに林業関連事業者等と理解される。林業従事者の高齢化や林業後継者の減少に伴う供給バランス悪化に加え、燃料費の高騰や国産木材価格の乱高下等の影響もあって、林業経営を取り巻く環境は厳しい。取引される規模や利用目的如何等により価格のバラツキが大きいことから、取引の中心となる価格帯について一概には指摘できない。						
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が所在する地域的特性に鑑みて控除方式ならびに収益還元法の適用は断念したが、本件場合は市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチの手法である比準価格の規範性は高いと認められる。したがって本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、周辺基準地の動向等をも顧慮したうえで、専門職業家の良心にしたがい、適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公示価格を標準格	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) 対標準価格地からの前年検討	対象基準地の検討		価動 格状 形 成 要 因 の 変	(一般的要因) 国内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響に留意の要。添田町の人口は減少傾向で高齢化率も県平均を大きく上回る。 (地域要因) 林業事業者減少の影響等もあって林地需要は低調。立木価格の乱高下等、林業経営環境を取り巻く状況は厳しく、依然軟調な推移が続く。 (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	28,000 円 / 10a					
	変動率						
	年間	-1.8 %					

(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	添田05C - 10601	田川郡添田町		森林		標高 150 m 傾斜 15 度、北東向 土壌 普通 樹種		(都) 地域森林計画対象民有林	林業本場林地
b	八女5C(林) - 716	八女市		森林		標高 270 m 傾斜 度、向 土壌 普通 樹種		都計外	
c	八女5C(林) - 1302	八女市				標高 570 m 傾斜 27 度、南東向 土壌 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林・保安林 県立自然公園(普通)	林業本場林地
d	八女5C(林) - 1303	八女市				標高 590 m 傾斜 17 度、北東向 土壌 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林 県立自然公園(普通)	山村奥地林地
e	八女5CDH(林) - 1101	八女市		森林の土地所有権		標高 600 m 傾斜 23 度、南向 土壌 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林	山村奥地林地
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	() 31,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	30,783	$\frac{100}{[110.9]}$	27,757	交通・接近 0.0 自然 0.0	27,800
b	() 20,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	19,740	$\frac{100}{[84.8]}$	23,278	宅地化 0.0	23,300
c	() 31,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	31,000	$\frac{100}{[85.0]}$	36,471	行政 0.0	36,500
d	() 31,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	31,000	$\frac{100}{[93.0]}$	33,333	その他 0.0	33,300
e	() 17,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	16,762	$\frac{100}{[81.8]}$	20,491	[100.0] 100	20,500
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 -0.15	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -1.0	自然 +12.0	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 -20.0	自然 +6.0	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 -15.0	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 -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		
e	正常	% / 月 -0.13	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -13.0	自然 -6.0	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： 27,500 円 / 10a】		

(2)控除後価格算定内訳		控除法が適用できない理由		林業本場林地地域で、宅地への転換可能性が限りなく低いため							
(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 ($\frac{+}{n}$) \times 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 $\times \times \times 1,000$ (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 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	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
 林業本場林地地域であり、宅地への転換可能性は限りなく低い。宅地への転換を想定すること自体が現実的判断とは言い難いことから、本件では適用しないこととした。

(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		立木価格の乱高下に加え、造林費用や伐採・搬出等に要する費用の高騰も指摘される等、収支改善には程遠い。かような状況下において収益価格を試算した場合には、著しく低廉もしくはマイナスの価格が試算される蓋然性も高いことから、収益還元法は適用しない。				