

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	綾部不動産鑑定株式会社
福岡（林） - 4	福岡県	福岡第5	氏名	不動産鑑定士 綾部 圭太

鑑定評価額	592,000 円	10a 当たりの価格	65,000 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 9 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 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	2.2 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	那珂川市大字不入道字峠ノ浦57番				地積 (m ²)	9,103	
	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・檜)	標高170m、約20度の西向傾斜の雑木が介在する杉松の人工林地域	公道隣接	市道	博多南	不入道	都計外地森計	地域の特性
			0m	2.5m	8.2km	1.2km		農村林地
(2) 近隣地域	範囲	東 1,000m、西 500m、南 800m、北 500m						
	標準的規模等	規模 10,000 m ² 程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (西) 向 20°						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	道	2.5m市道	交通	博多南駅南方8.2 km	法令
				路		施設		規制
	地域要因の将来予測	杉・檜が混在する人工林地域であり、地域に大きな変化は見られない。いわゆるウッドショックにより木材需給の逼迫が深刻であるが、林業の経営構造上、急激な対応が困難であり、地価は依然下落基調と予測する。						
(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	65,000 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、福岡都市圏周辺を中心とし、久留米・朝倉、筑後・八女及び筑豊等に及び圏域と判定した。需要者は、林業経営を目的とする個人事業者等が想定されるが、林業経営そのものの生産性・収益性が低く、林地需要は低調である。また、一部に資産保有目的の個人取引、公共用地取得や転用目的での取引が散見されるものの、取引件数は極めて少ない。いわゆるウッドショックによる木材需要の逼迫が、林地価格に与える影響は顕在化していない。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農村林地地域で、比準価格は取引事例の収集及び選択を広域的に行い、現実に生じた取引事例に適正な補修正を施して求められており、地域性を反映した説得力のある価格である。林業経営に基づく純収益がマイナスとなること、宅地化等の開発可能性に乏しいことなどから、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。従って、本件では、比準価格を標準とし、周辺林地の基準地価の動向等に留意して、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							
	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
	-							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(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〕 いわゆるウッドショックにより木材需給が逼迫しているが、国内林業での反応は鈍く、林地価格を上昇させるには至っていない。				
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 地域に変動要因は見られない。宅地転換の可能性も乏しく、地価は依然として下落基調である。				
	前年標準価格	66,000 円 / 10a		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				
	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	那珂川(林)4C - 1101	那珂川市		森林		標高 650 m 傾斜 25 度、南 向 土壌 普通 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)	農村林地	
b	那珂川(林)4C - 201	那珂川市		森林の土地所有権		標高 1,180 m 傾斜 20 度、西 向 土壌 普通 樹種		都計外	農村林地	
c	八女4C(林) - 904	八女市		森林の土地所有権		標高 75 m 傾斜 9 度、南東 向 土壌 樹種		(都) 記載無	農村林地	
d	嘉麻(林)4C - 1001	嘉麻市		森林の土地所有権		標高 450 m 傾斜 25 度、西 向 土壌 普通 樹種		都計外 保安林	農村林地	
e	朝倉4C(林) - 901	朝倉市		森林の土地所有権		標高 180 m 傾斜 25 度、北 向 土壌 普通 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林	農村林地	
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	() 63,000	<u>100</u> [100.0]	[98.8] 100	<u>100</u> [100.0]	62,244	<u>100</u> [94.0]	66,217	交通・接近 0.0 自然 0.0	66,200	
b	() 72,000	<u>100</u> [100.0]	[99.0] 100	<u>100</u> [100.0]	71,280	<u>100</u> [111.1]	64,158	宅地化 0.0	64,200	
c	() 52,000	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	52,000	<u>100</u> [80.0]	65,000	行政 0.0	65,000	
d	() 54,000	<u>100</u> [100.0]	[99.3] 100	<u>100</u> [100.0]	53,622	<u>100</u> [85.5]	62,716	その他 0.0	62,700	
e	() 69,000	<u>100</u> [100.0]	[99.0] 100	<u>100</u> [100.0]	68,310	<u>100</u> [102.0]	66,971	[100.0] 100	67,000	
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 -0.13	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
b	正常	% / 月 -0.13	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 +10.0	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 0.0	自然 0.0	宅地化 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	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 -10.0	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 +2.0	自然 0.0	宅地化 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： 65,000 円 / 10a〕			

(2)控除後価格算定内訳		控除法が適用できない理由		今後当分の間宅地への転換がないものと予測されるため。							
(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 ($\frac{+}{n}$) \times 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 $\times \times \times 1,000$ (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		農村林地地域であり、交通接近条件、行政的条件、周辺の土地利用状況等から宅地化の可能性はほとんどなく、一方、林業経営に基づく生産性・収益性は低く、純収益がマイナスとなるため。				