

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 | 桜坂鑑定株式会社 |
| 福岡（林） - 9 | 福岡県 | 福岡第 4 | 氏名 | 不動産鑑定士 渡辺 悟 |

| | | | |
|-------|-----------|------------|----------------|
| 鑑定評価額 | 386,000 円 | 10a 当たりの価格 | 25,000 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 3 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年1月] | 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 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 | 浮羽町妹川字魚力エリ 3 3 2 7 番 1 | | | | 地積 (m ²) | 15,444 |
| | 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 45.0m、約 35 度の北向き傾斜の人工林地帯 | 集材機 50m | 市道 4m | うきは 8.4km | 元有 0.7km | 都計外 保安林・地森計 県立公 (3 種) |
| | | | | | | | 地域の特性 林業本場林地 |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 400m、西 1,000m、南 1,000m、北 1,000m | | | | | |
| | 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 35° | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | 道 4m市道 | 交通 うきは駅 南西方 84 km | 法令 都計外 保安林 規制 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 周辺には、林地としての効用に影響を与える特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと考えられる。 | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 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 | 25,000 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 | 同一需給圏は福岡県内の林地地域。需要者の中心は林業を営む法人等。ここ数十年にわたって下落基調だった木材価格が、昨今のウッドショックによって上昇に転じた。世界的なインフレ高進、人口増加、供給制約 (干ばつ・山火事・伐採規制政策)、脱炭素社会への流れから、今後の木材価格も上昇トレンドに移行しつつある。これが林地価格に与える影響が注目される。中心となる価格帯は、個性が強いことから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。一方、宅地への転換の可能性に乏しい地域であるため、控除法による価格の試算は断念した。また、林業収益の把握が困難であるため、収益価格の試算はできなかった。したがって本件においては、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 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) 対象基準地からの前年の検討 | 対象基準地の検討 | | 価動 格状 形況 成 要 因 の 変 | 〔一般的要因〕 林業は、従事者の減少等停滞していたが、昨今のウッドショックで国産材が見直され、業況は好転しつつある。 | | | |
| | 前年基準地 | 新規 | | 〔地域要因〕 福岡県及び県内市町村において、森林環境税等の創設等、森林資源の活用や人材育成等に取り組んでいる。 | | | |
| | 前年標準価格 | 25,000 円 / 10a | | 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。 | | | |
| | 変動率 | | | | | | |
| | 年間 | 0.0 % | | | | | |

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5CDH(林) - 1001 | 朝倉市 | | 森林の土地所有権 | | 標高 250 m 傾斜 8度、東 向 土壌 樹種 | | 都計外 保安林 | 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5CDH(林) - 1304 | 八女市 | | 森林 | | 標高 709 m 傾斜 27度、南西 向 土壌 普通 樹種 | | 都計外 地域森林計画対象民有林・保安林 崩壊土砂流出危険 | 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 | () 34,000 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | 34,000 | $\frac{100}{[130.0]}$ | 26,154 | 交通・接近 | 0.0 | 26,200 | | | | |
| b | () 20,000 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.7] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | 19,740 | $\frac{100}{[80.8]}$ | 24,431 | 自然 | 0.0 | | | | | |
| c | () 22,000 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [99.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | 21,780 | $\frac{100}{[89.0]}$ | 24,472 | 宅地化 | 0.0 | 24,500 | | | | |
| 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 | 0.0 | 自然 | 0.0 | 宅地化 | +30.0 |
| | | | 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 | -2.0 | 自然 | 0.0 | 宅地化 | -20.0 |
| | | | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | | 行政 | +3.0 | その他 | 0.0 | | |
| c | 正常 | % / 月 -0.17 | 交通・接近 | 0.0 | 自然 | 0.0 | 宅地化 | 0.0 | 交通・接近 | -4.0 | 自然 | -10.0 | 宅地化 | 0.0 |
| | | | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | | 行政 | +3.0 | 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: 25,000 円 / 10a] | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|--------------------------|-----------------|---|-----------------|--------------------------------|-------------------|---------------------|-------------|-----------------------|-----------|
| (2)控除後価格算定内訳 | | 控除法が適用できない理由 | | 宅地への転換の可能性に乏しい地域のため | | | | | | | |
| (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 (+) × 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 × × × 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/m ²) | 有効宅地化率を乗じた 価格 (円/m ²) | 造成工事費 (円/m ²) |
| | [] 100 | | | | [] 100 | |
| 付帯費用 x (円/m ²) | 転用見込時期におけ る素地価格 - - (円/m ²) | 転用見込時期以後に得 られる純収益の総和 ÷ 1,000 (円/m ²) | 転用見込時期における 価値増分 - (円/m ²) | 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 | | 林業収益の把握が困難であるため | | | | |