

# 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	村上知子不動産鑑定事務所
福岡（林） - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子 印

鑑定評価額	563,000 円	10a 当たりの価格	58,000 円 / 10a
-------	-----------	------------	----------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 5 日	(6) 路線価 倍率種別	[平成31年1月] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 3.6 倍
(2) 実地調査日	令和 元年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	豊前市大字大村 7 1 6 番				地積 (m <sup>2</sup> )	9,699	
	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) 地森計	
	用材林地(檜)	標高 9.0m、約 15 度北向き傾斜の人工林及び雑木の混在する地域	集材機 100m	農道 8m	宇島 5km	高野谷 0.8km	地域の特性	農村林地
(2) 近隣地域	範囲	東 1,000m、西 1,000m、南 1,000m、北 600m						
	標準的規模等	規模 10,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (北) 向 15°						
	地域的特性	特記 特にない	道 8m 農道	交通 宇島駅南西方 5 km	法令 (都) 地森計	事項 路 施設 規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、農村林地地域であり、近隣地域の周辺は過疎化が進行しており、変化に乏しい。よって特段の変化はなく、現状のまま推移すると予測する。宅地需要はほとんどなく林業も低迷しており地価は下落基調である。						
(3) 最有効使用の判定	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		58,000 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、豊前市及び周辺市町に形成された林地地域全域と判断される。住宅地に隣接した現況林地を除き、宅地転用目的の需要はほとんどない。また、県内林業の低迷を反映し、林業経営目的の需要も少ない。取引件数は少なく、取引の中心となるのは資産保有目的で取引する場合は縁故売買などであり、特殊な事業が介在する場合も多い。そのため、中心となる需要者及び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	比準価格は、林地の市場動向を反映した実証的な価格である。本件の場合、類似地域等に存する 5 事例から試算した結果、規範性が高い比準価格が得られたものと考察される。控除法は宅地化等の影響が弱い非適用とし、収益還元法は林業経営環境の実態を反映して赤字収支となるため非適用とした。以上により、本件においては、比準価格をもっ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に	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 <sup>2</sup> )	内訳 標準化補正 交通自然 宅地化行政 その他	地域要因 交通自然 宅地化行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(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 成 要 因 の 変	〔一般的要因〕 近隣地域は過疎化が進行しており、林地の宅地転用需要はほとんどない。また、県内の林業需要も乏しい。				
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 京築広域農道等道路網が整備された農村林地地域であるが、周辺の集落地域を含め、地域要因に特段の変化は見られない。				
	前年標準価格	59,000 円 / 10a		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				
	変動率							
	年間	-1.7 %						

(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 (㎡)	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	行橋01C (林) - 10201	行橋市		森林の土地所有権		標高 18 m 傾斜 8度、南向 土壌 普通 樹種		(都) 地域森林計画対象民有林	都市近郊林地
b	宗像01C - 11698	宗像市		森林の土地所有権		標高 90 m 傾斜 15度、西向 土壌 普通 樹種		「調区」 地域森林計画対象民有林	都市近郊林地
c	八幡西01C - 11392	北九州市八幡西区		森林の土地所有権		標高 130 m 傾斜 度、向 土壌 樹種 雑木		「調区」 地域森林計画対象民有林	都市近郊林地
d	築上01C - 11699	築上郡築上町		森林の土地所有権		標高 250 m 傾斜 24度、西向 土壌 普通 樹種 ひのき		都計外	都市近郊林地
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	( ) 114,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.1 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	112,974	$\frac{100}{[146.9]}$	76,905	交通・接近 0.0 自然 0.0	76,900
b	( ) 55,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 96.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	53,240	$\frac{100}{[ 85.5]}$	62,269	宅地化 0.0	62,300
c	( ) 21,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.3 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	20,643	$\frac{100}{[ 64.4]}$	32,054	行政 0.0	32,100
d	( ) 45,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 97.5 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	43,875	$\frac{100}{[ 76.7]}$	57,203	その他 0.0	57,200
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 -0.18	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 +13.0	自然 +30.0	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 -0.18	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -5.0	自然 -10.0	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 -0.14	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -8.0	自然 -30.0	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 -0.18	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -7.0	自然 -25.0	宅地化 0.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 +10.0	その他 0.0		
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： 58,000 円/10a〕		

(2)控除後価格算定内訳		控除法が適用できない理由		宅地化への転用可能性が低いため、控除法の適用は断念した。								
(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				㎡	* 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) <sup>u</sup> - 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) <sup>u</sup> - 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 × (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 × $\frac{1}{(1+r)^m}$ × 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		用材林等の生産利益が発生しないため、収益還元法の適用は断念した。				