

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社福岡山ノ手鑑定舎
福岡（林） - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 横 由紀 印

鑑定評価額	619,000 円	10a 当たりの価格	68,000 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 8 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	2.4 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 5 7 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	集材機 100m	市道 2.5m	博多南 8.2km	不入道 1.2km	都計外地森計 地域の特性 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 都計外地森計	規制	
	地域要因の将来予測	杉・桧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。木材需要は安定しており、原木価格も堅調に推移しているが、林業そのものの収益構造が脆弱で、地価は下落が続いている。						
(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	68,000 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、福岡流域を中心とし、筑後・矢部川流域、遠賀川流域の一部にも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等見られる。このほか、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。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり比準価格を得た。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。比準価格は、市場において現実に生じた取引事例を価格査定基礎としており、市場性を反映した実証的な試算価格と言える。したがって、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 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	
	-	[]	100	100	[]		地域要因 自然 宅地化 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[]	[]	[]	[]			
(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)	住宅用材等の需要は安定的であり、原木価格も堅調であるが、林業経営そのものの収益構造が依然として脆弱である。			
	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にある。			
	前年標準価格	69,000 円 / 10a		(個別的要因)	特になし。			
	変動率							
	年間	-1.4 %						

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 (㎡)	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	福岡南（林）1C - 1301	福岡市南区		森林の土地所有権		標高 150 m 傾斜 16 度、北東 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
b	嘉麻（林）1C - 606	嘉麻市		森林の土地所有権		標高 400 m 傾斜 20 度、東 向 土壌 瘦地 樹種		都計外 記載無	林業本場林地
c	筑紫野 3 1 K（林） - 101	筑紫野市		森林の土地所有権		標高 80 m 傾斜 13 度、南西 向 土壌 樹種		「調区」 地域森林計画対象民有林	都市近郊林地
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	() 58,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	57,710	$\frac{100}{[84.6]}$	68,215	交通・接近 0.0 自然 0.0	68,200
b	() 50,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[96.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	48,200	$\frac{100}{[65.5]}$	73,588	宅地化 0.0	73,600
c	() 42,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	41,580	$\frac{100}{[70.3]}$	59,147	行政 0.0 その他 0.0	59,100
d	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
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 -0.12	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -11.0	自然 0.0	宅地化 0.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 -5.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.30	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -12.0	自然 -7.0	宅地化 -20.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 -0.10	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -13.0	自然 0.0	宅地化 -15.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 -5.0	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： 68,000 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 (+) × 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				㎡	* 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 [] 100	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) [] 100	造成工事費 (円/m ²)
付帯費用 × (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 × $\frac{1}{(1+r)^m}$ × 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		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。				