

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	貞和不動産鑑定株式会社
福岡（林） - 7	福岡県	福岡第 4	氏名	不動産鑑定士 大西 克則 印

鑑定評価額	322,000 円	10 a 当たりの価格	21,000 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	[平成31年1月] 路線価又は倍率	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	倍率種別		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	朝倉郡東峰村大字小石原鼓字湯ノ口 3 1 3 6 番				地積 (m ²)	15,352
	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)	標高 350m、約 20 度の南東向き傾斜の人工林地域	集材機 300m	国道 7m	筑後大石 13km	鶴 0.7km	地域の特性 林業本場林地
(2) 近隣地域	範囲	東 250m、西 700m、南 400m、北 400m					
	標準的規模等	規模 15,000 m ² 程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (南東) 向 20°					
	地域的特性	特記 特にない。	道 無道路	交通 施設	JR 久大本線 石駅 北東方 13 km	法令 都計外	規制
	地域要因の将来予測	東峰村 (旧小石原村) の林業本場林地。一昨年の豪雨災害からの復興も道半ばの状態にあり、村内の道路改修工事及び河川改修工事が進行中だが、林道改修にはまだ時間がかかる模様。					
(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	21,000 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、福岡県下全域に及ぶ。需要者の中心は、林業生産活動を目的とした事業者である。円安傾向による建築材として輸出の増加等林業も見直されつつあるが、林業従事者の後継者不足や高齢化等の人材問題、育林に要する費用等の林業コスト問題、一昨年の九州北部豪雨災害に見られる台風・水害等による風倒木被害の自然災害問題等より、森林・林業を取り巻く環境は依然厳しい状況にある。今後とも山素地価格は弱含みで推移するものと思料する。						
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する現実の市場で取引された事例を採用して求めた実証的な価格であり、規範性は高い。収益価格は、林業収益に着目した価格であり、理論的であるが想定要素を多く含むため相対的に規範性が劣ると思料される。従って、比準価格を標準とし、収益価格が得られなかったことを踏まえ、市場の需給動向も勘案し、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 成 要 因 の 変	〔一般的要因〕 第一次産業に占める就業者数の割合は年々減少傾向にあり、木材価格の低迷や過疎化などを背景に林業従事者の減少傾向が続いている。			
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 英彦山山地等の山々からなる山村。過疎化が著しく、高齢化率が福岡県下で四割を超え最も高い。高冷地を活かした農林業が主産業。			
	前年標準価格	21,800 円 / 10a		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。			
	変動率						
	年間	-3.7 %					

(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	うきは01C(林) - 901	うきは市		森林の土地所有権		標高 330 m 傾斜 度、 向 土壌 普通 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林	林業本場林地					
b	八女01CDH(林) - 901	八女市		森林の土地所有権		標高 330 m 傾斜 19度、北 向 土壌 普通 樹種		都計外 地域森林計画対象民有林	林業本場林地					
c	八女1C(林) - 401	八女市		森林の土地所有権		標高 450 m 傾斜 度、西 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					
d	添田01C - 11404	田川郡添田町		森林の土地所有権		標高 m 傾斜 度、 向 土壌 普通 樹種		(都) 地域森林計画対象民有林	山村奥地林地					
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	() 21,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	20,895	$\frac{100}{[100.0]}$	20,895	交通・接近	0.0	20,900				
b	() 25,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	24,400	$\frac{100}{[115.0]}$	21,217	自然	0.0					
c	() 30,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	29,190	$\frac{100}{[137.0]}$	21,307	宅地化	0.0					
d	() 14,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	14,000	$\frac{100}{[68.0]}$	20,588	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 -0.10	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	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	0.0	自然	+15.0	宅地化	0.0
c	正常	% / 月 -0.30	交通・接近	0.0	自然	0.0	宅地化	0.0	交通・接近	0.0	自然	+37.0	宅地化	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	0.0	自然	-32.0	宅地化	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： 21,000 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 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	b	-		$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			
	c	-		$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		[100.0] 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 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
b		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
c		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
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 宅地への転換の可能性に乏しい地域のため。
--

(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: 4.0% u: 40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)					
408,000	91,500	303,100	196,400	51,670	50,000	1,670
(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 × (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		近隣地域の特性上、宅地への転換可能性は認められないため、A式を適用した。林業従事者の高齢化と後継者不足等の人材問題、台風・水害等による風倒木被害、育林に要する費用等の林業コスト問題等による諸問題により、林業経営は収益性が伴わないため。				