

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
福岡（林） - 4	福岡県	福岡第 5	氏名	不動産鑑定士 伊牟田 徹

鑑定評価額	587,000 円	10a 当たりの価格	64,500 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 20 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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 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	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	都計外地森計
				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。ウッドショックによる木材価格の高騰等から林地価格の上昇がみられるが、その影響も徐々に薄れてきており、地価の変動は限定的である。							
(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	64,500 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、林地需要の急激な変化はみられない。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。ウッドショックによる木材需要の逼迫が、林地価格に与える当該地域への影響は限定的である。								
(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) 公示価格を標準規格	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
	公示価格	[]	100	100	[]				地域要因
	円 / m ²	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)	ウッドショックによる木材価格の高騰等から林地価格の上昇がみられるが、その影響も薄れてきており、地価の大きな変動はない。				
	前年基準地	新規		(地域要因)	地域に変動要因はみられない。宅地転換の可能性も乏しく、地価は依然として若干の下落基調である。				
	前年標準価格	65,000 円 / 10a		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率								
	年間	-0.8 %							

(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)5C - 201	那珂川市		森林の土地所有権		標高 110 m 傾斜 20度、東 向 土壌 樹種		都計外 記載無	農村林地
b	那珂川(林)5C - 202	那珂川市		森林の土地所有権		標高 150 m 傾斜 15度、北東向 土壌 樹種		「調区」	農村林地
c	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
d	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
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	() 116,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	115,304	$\frac{100}{[162.0]}$	71,175	交通・接近 0.0 自然 0.0	71,200
b	() 37,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	36,778	$\frac{100}{[58.5]}$	62,868	宅地化 0.0	62,900
c	() 72,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	70,128	$\frac{100}{[117.0]}$	59,938	行政 0.0 その他 0.0	59,900
d	() 63,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	61,299	$\frac{100}{[95.0]}$	64,525		64,500
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 -0.07	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -10.0	自然 0.0	宅地化 +80.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.07	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -10.0	自然 0.0	宅地化 -35.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 -0.13	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -10.0	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		
d	正常	% / 月 -0.13	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 0.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	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： 64,500 円 / 10a〕		

(2)控除後価格算定内訳		控除法が適用できない		理由	農村林地で宅地転換の可能性がない。						
(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/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		林業経営を前提とした市場価逆算による収益価格は、試算の段階で収益がマイナスとなり、求めることができなかった。				