

# 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	株式会社アプレイザル
福岡（林） - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	609,000 円	10a 当たりの価格	51,700 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 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(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	3.3 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	京都都みやこ町犀川大村字田尾 6 6 9 番				地積 (m <sup>2</sup> )	11,780	
	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 (檜)	標高 4 0 m、約 2 5 度南向き傾斜の人工林及び雑木林の混在する地域	集材機 500m	県道 8m	犀川 2.2km	大村 0.7km	準都計 地森計	地域の特性 農村林地
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 700m、南 0m、北 600m						
	標準的規模等	規模 8,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 不整形、方位・傾斜度 (南) 向 25 °						
	地域的特性	特記事項	農家集落背後の里林地	道路	8 m 県道	交通施設	犀川駅 西方 2.2 km	法令 準都計 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は農家集落周辺に位置する林地であり、特段の変動要因は認められず、今後も現状を維持していくと予測する。						
(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	51,700 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、みやこ町及び周辺市町村内の林地地域であり、主たる市場参加者は当該地域に地縁を有し林業を営む個人または法人等である。近年の建築用材の需要増加や輸入材価格の高騰を受けて、国産原木の需要は高まっている。一方、生育管理や搬出コストの増大、就業者の高齢化や後継者不足など、林業経営を取り巻く環境は依然として厳しい状況が続いており、山林需要は減退傾向が続いている。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	宅地化の可能性が乏しいこと及び林業経営に基づく純収益の把握が困難であることから、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。比準価格は規範性のある取引価格に基づく市場性を反映した実証的な価格であり、その説得力は高い。よって比準価格を標準として、前年対象基準地の価格や林地の需給動向等を勘案し、さらに単価と総額との関連にも留意して、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 <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 対象基準地価格からの前年検討	対象基準地の検討		価動 格状 形況 成 要 因 の 変	〔一般的要因〕 国産原木の価格は上昇しているが、生産者の収益性低下や後継者不足から林業経営は厳しい状況が続いている。				
	前年基準地	新規		〔地域要因〕 この一年間に特段の環境変化は認められない。立木育成目的の取引は低廉かつ小敷であり、林地需要は減退が続くと予測する。				
	前年標準価格	52,300 円 / 10a		〔個別的要因〕 個別的要因に変動は認められない。				
	変動率							
	年間	-1.1 %						

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	上毛5C(林) - 20350	築上郡上毛町		森林		標高 80 m 傾斜 15 度、南西 向 土壌 普通 樹種		準都計 地域森林計画対象民有林	農村林地
b	築上5C(林) - 20350	築上郡築上町		森林		標高 40 m 傾斜 24 度、西 向 土壌 樹種		(都) 地域森林計画対象民有林	農村林地
c	築上5C(林) - 10801	築上郡築上町		森林		標高 m 傾斜 度、 向 土壌 樹種		都計外 保安林	山村奥 地林地
d	添田05C - 10605	田川郡添田町		森林		標高 350 m 傾斜 28 度、西 向 土壌 普通 樹種 すぎ		都計外 地域森林計画対象民有林	林業本 場林地
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	( ) 65,000	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	65,000	$\frac{100}{[107.8]}$ [107.8]	60,297	交通・接近 0.0 自然 0.0	60,300
b	( ) 42,000	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[ 98.0 ] 100	$\frac{100}{[ 80.0]}$ [ 80.0]	51,450	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	51,450	宅地化 0.0	51,500
c	( ) 43,000	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	42,656	$\frac{100}{[ 90.0]}$ [ 90.0]	47,396	行政 0.0	47,400
d	( ) 43,000	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	42,742	$\frac{100}{[ 97.0]}$ [ 97.0]	44,064	その他 0.0	44,100
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 0.00	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 +10.0	
			行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.09	交通・接近 -20.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	
			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 -10.0	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		
d	正常	% / 月 -0.15	交通・接近 0.0	自然 0.0	宅地化 0.0	交通・接近 -3.0	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： 51,700 円 / 10a〕		

(2)控除後価格算定内訳		控除法が適用できない		理由	宅地化の可能性が乏しい林地地域であるため						
(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) <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 x (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 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		林業経営に基づく生産性、収益性が著しく低下しており、純収益の把握が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。				